

AKT NOTARIALNY

Dnia xxxx (roku, przed notariuszem xxx, prowadzącą Kancelarię Notarialną w xxx przy ulicy xxxxx, w tej Kancelarii, stawili się: ----

1/. Wojciech Bogusław (2-im.) Machelski, PESEL 60013008574, (xxx), zamieszkały xxx,--

- działający w niniejszym akcie wyłącznie w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą **Opolskie Centrum Rehabilitacji w Korfantowie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w **Korfantowie** przy ulicy Wyzwolenia nr 11, kod pocztowy 48-317 Korfantów, REGON **000654530**, NIP **7531567625**, wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: **0000625798**, jako prezes zarządu uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki, na dowód czego przedłożył informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców, według stanu na dzień **xx.xx.2018** roku, ---

2/. xxxx, PESEL xxx, (xxx),
zamieszkały/axxx. -----

Tożsamość stawających notariusz ustaliła na podstawie okazanych jej dowodów osobistych, których serie i numery oznaczono wyżej przy ich nazwiskach. -----

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY

§1. **Wojciech Bogusław (2-im.) Machelski** oświadczył, że: -----

a/ reprezentowana przez niego Spółka jest wyłączną właścicielką:-----

-działki nr **483/12** z mapy **5**, obrębu **Korfantów**, położonej w **Korfantowie** przy ulicy **Wyzwolenia**, gmina Korfantów, powiat nyski, województwo opolskie, o powierzchni dwóch **(2)** arów osiemdziesięciu siedmiu **(87)** metrów kwadratowych, stanowiącej inne tereny zabudowane, wchodzącej w skład nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Nysie V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta **Kw nr OP1N/00086675/2**, w dziale trzecim tej księgi nie ma żadnych wpisów; w dziale czwartym tej księginie ma żadnych wpisów; prawo własności tej nieruchomości Spółka nabyła na podstawie umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości z dnia **08.06.2016** roku, objętej aktem notarialnym, sporządzonym za numerem repertorium A **6633/2016**, przed notariuszem Igorem Fraszcakiem, w Kancelarii Notarialnej w Opolu, -----

- działki nr **483/13** z mapy **5**, obrębu **Korfantów**, położonej w **Korfantowie** przy ulicy **Wyzwolenia**, gmina Korfantów, powiat nyski, województwo opolskie, o powierzchni czternastu **(14)** arów sześćdziesięciu czterech **(64)** metrów kwadratowych, stanowiącej inne tereny zabudowane, wchodzącej w skład nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Nysie – V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta **Kw nr OP1N/00086675/2**, w dziale trzecim tej księgi nie ma żadnych wpisów; w dziale czwartym tej księginie ma żadnych wpisów; prawo własności tej nieruchomości Spółka nabyła na podstawie umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości z dnia **08.06.2016** roku, objętej aktem notarialnym, sporządzonym za numerem repertorium A **6633/2016**, przed notariuszem Igorem Fraszcakiem, w Kancelarii Notarialnej w Opolu, -----

b/częścią składową wyżej opisanych działek są fundamenty rozebranego komina, stojące płyty betonowe oraz betonowy plac;

c/wyżej opisane działki – są wolne od jakichkolwiek innych ograniczonych praw rzeczowych, ograniczeń w rozporządzaniu, praw i roszczeń osób trzecich oraz wszelkich innych obciążeń i wad prawnych, w tym nie są obciążone żadnymi długami i należnościami, do których stosuje się przepisy ustawy Ordynacja podatkowa; nie są dzierżawione; mają zapewniony dostęp do drogi publicznej; nie są położone na obszarze rewitalizacji oraz na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji; nie są przeznaczone do zalesienia, nie stanowią lasu, w tym nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów; nie są pokryte śródlądowymi wodami płynącymi ani stojącymi; w miejscowym planie zagospodarowania przeznaczone są pod usługi publiczne z zakresu ochrony zdrowia i ochrony socjalnej, z dopuszczanymi uzupełniającymi funkcjami związanymi z usługami komercyjnymi w zakresie kultury, handlu, gastronomii i rekreacji oraz z mieszkalnictwem zbiorowym – symbol w planie **11UPz**, teren jest objęty nadzorem konserwatorskim-----

d/ wyżej opisane działki nie są przedmiotem najmu lub jakiegokolwiek innej umowy, na podstawie której osobie trzeciej przysługiwałoby prawo do ich używania, -----

e/nie toczą się przeciwko reprezentowanej przez niego Spółce jakiegokolwiek postępowania sądowe, administracyjne lub egzekucyjne, które mogłyby skutkować obciążeniem wyżej opisanej nieruchomości. -----

f/reprezentowana przez niego Spółka jest **przedsiębiorcą**, ale nie toczy się wobec niej postępowanie upadłościowe ani restrukturyzacyjne, nie złożono wniosku o ogłoszenie upadłości i nie istnieją przesłanki do jej ogłoszenia; nie jest ona stroną żadnego toczącego się postępowania administracyjnego lub sądowego, którego przedmiotem byłyby wyżej opisane działki.-----

§2. W związku z niniejszym aktem **stawający** przedłożyli i okazali:-----

- odpis zwykły księgi wieczystej **Kw nr OP1N/00086675/2**,-----
- sporządzone przez Starostę Nyskiego, dnia 06.10.2017 roku wypisy z rejestru gruntów dotyczące działek nr **483/12** i nr **483/13** obu z mapy **5**, obrębu **Korfantów**, -----
- wydane przez Burmistrza Korfantowa, dnia 11.10.2017 roku, za numerem **IKI.II.6727.1.51.2017.JJ** zaświadczenie o przeznaczeniu działek nr **483/12**

i nr **483/13** obu z mapy **5**, obręb **Korfantów** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów

§ **3.Wojciech Bogusław (2-im.) Machelski** działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą **Opolskie Centrum Rehabilitacji w Korfantowie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w **Korfantowie** zobowiązuje się sprzedać **xxxxxxxxxx** prawo własności działki nr **483/12** z mapy **5**, obręb **Korfantów**, bliżej opisanej w § 1 tego aktu, wchodzącej w skład nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Nysie prowadzona jest księga wieczysta **Kw nr OP1N/00086675/2** oraz prawo własności działki nr **483/13** z mapy **5**, obręb **Korfantów**, bliżej opisanej w § 1 tego aktu, wchodzącej w skład nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Nysie prowadzona jest księga wieczysta **Kw nr OP1N/00086675/2**, -----

nieobciążonych długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi ani ograniczeniami w rozporządzaniu oraz wolnych od praw i roszczeń oraz bezumownego korzystania osób trzecich, z wyjątkiem praw i roszczeń wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży objętej niniejszym aktem,---
łącznie za cene w kwocie **xxxxx** (xxx) złotych, a **xxxxxxxxxx** zobowiązuje się prawa te za tę cenę kupić.-----

Stawający zgodnie oświadczają, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie do dwóch lat od dnia podpisania niniejszej umowy, to jest do dnia **xxxxx** roku i **pod następującymi warunkami:**

- 1) uzyskania przez Kupującego prawomocnej, ostatecznej i wykonalnej decyzji o pozwoleniu na budowę, z której będzie wynikać możliwość zabudowania nieruchomości opisanej w § 1 niniejszego aktu obiektami zgodnie z planami inwestycyjnymi Kupującego, w tym obiektem handlowym o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 550 m²;
- 2) uzyskania przez Kupującego prawomocnej, ostatecznej i wykonalnej decyzji wydanej przez właściwy organ o pozwoleniu na budowę wjazdu na przedmiotową nieruchomość według koncepcji Kupującego, na zasadzie prawo i lewoskrętu dla pojazdów o masie powyżej 25 t, bez konieczności przebudowy układu drogowego;

- 3) potwierdzenia badaniami geotechnicznymi możliwości posadowienia na nieruchomości budynków przy zastosowaniu tradycyjnych technologii budowlanych;
- 4) uzyskania przez Kupującego warunków technicznych przyłączy – kanalizacji sanitarnej, wodnej, kanalizacji deszczowej oraz przyłącza energetycznego zgodnie z koncepcją Kupującego, pozwalających na realizację planowanej inwestycji;
- 5) wybudowania przez Kupującego obiektu handlowego o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 550 m²;
- 6) uzyskanie przez Kupującego pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego, o którym mowa w pkt 5 powyżej oraz rozpoczęcie i prowadzenie działalności handlowej.

Stawający zgodnie oświadczają, iż niniejsza umowa stanowi tytuł prawny do dysponowania nieruchomością na cele budowlane przez Kupującego, w celu wybudowania przez niego obiektu handlowego o powierzchni nie mniejszej niż 550 m².

§4. W związku z umową objętą niniejszym aktem, **XXXXXXXXXX** uiszczył na rzecz **sprzedającej Spółki** – tytułem zadatku – kwotę **xxx.000** (xxx)złotych, co **sprzedający** potwierdza.-----

Stawający zgodnie oświadczają, że do wszystkich skutków prawnych związanych z zapłatą wyżej wymienionej kwoty stosować będą w całości art. 394 Kodeksu cywilnego, -----

Ponadto **strony** zgodnie oświadczają, że w mającej być zawartej przyrzeczonej umowie sprzedaży **kupujący** zobowiąże się do zapłaty na rzecz **sprzedającej Spółki** pozostałej do zapłaty części ceny nabycia, to jest kwoty **xxx** (xxx) złotych (stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą **xxx** złotych, a uiszczonym zadatkiem, o którym mowa wyżej) -w terminie **xx**(xxxx)licząc od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, przelewem na rachunek bankowy, prowadzony na rzecz **sprzedającej Spółki** o numerze **xxx**, i co do tego obowiązku – w mającej być zawartej przyrzeczonej umowie sprzedaży – **kupujący** podda się egzekucji. -----

Sprzedający oświadcza, że w mającej być zawartej przyrzeczonej umowie sprzedaży ustanowi na rzecz kupującego służebność drogi

dojazdowej o szerokości min. 4,5 m przebiegającej przez działki nr 483/7 i 483/15.

Kupujący oświadcza, że w mającej być zawartej przyrzeczonej umowie sprzedaży ustawowi na rzecz **sprzedającego** służebność drogi przeciwpożarowej o szerokości min. 4,5 m przebiegającej przez działki nr 482/12 i 483/13.

Nadto strony zgodnie oświadczają, że w mającej być zawartej przyrzeczonej umowie sprzedaży **kupujący** zobowiąże się względem **sprzedającego**, że nie będzie prowadził na działkach nr 483/12 i 483/13 działalności konkurencyjnej względem **sprzedającego**, tj. że **kupujący** nie będzie prowadził działalności w zakresie świadczeń medycznych stacjonarnych i ambulatoryjnych w zakresie chirurgii ortopedycznej i rehabilitacji medycznej pod rygorem zapłaty na rzecz **sprzedającego** kary umownej w wysokości dwukrotności ceny sprzedaży nieruchomości.

§5. Stawajacy zgodnie postanawiają, że wydanie przedmiotów umowy **kupującemu** nastąpi w terminie do dnia **xxxx** roku.

Wojciech Bogusław (2-im.) Machelski działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą **Opolskie Centrum Rehabilitacji w Korfantowie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w **Korfantowie** oświadcza, że reprezentowana przez niego Spółka wyraża zgodę na wykonanie przez **kupującego xxxxx** czynności opisanych w § 3 pkt 1-6.

Strony zgodnie postanawiają, że: -----

- w przypadku niedojścia do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie **sprzedającej Spółki**, wszystkie nakłady poczynione przez **kupującego** na przedmiotowej nieruchomości, za wyjątkiem bieżących kosztów i opłat wynikających z normalnej eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości, zostaną zwrócone **kupującemu**, -----
- w przypadku niedojścia do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie **kupującego**, zrzeka się on wobec **sprzedającj Spółki** jakichkolwiek roszczeń z tytułu poczynionych przez niego nakładów,

które pozostaną w przedmiotowej nieruchomości (w tym z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia), a także z tytułu poniesionych przez nich bieżących kosztów i opłat wynikających z normalnej eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości, -----

- w przypadku gdyby nakłady poczynione przez **kupującego** wykonane zostały niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej i spowodowały szkody, **kupujący** zobowiązuje się do zapłaty na rzecz **sprzedającej Spółki** stosownego odszkodowania, wysokość którego strony ustalą wspólnie, a w przypadku braku porozumienia w tym zakresie ustali je sąd. -----

§6. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej **strony** żądają, aby notariusz - działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14.02.1991 roku Prawo o notariacie-dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie dokonania w dziale III ksiąg wieczystych **Kw nr OP1N/00086675/2** wpisu roszczenia **xxxxxxxxxx**, wynikającego z zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży objętej niniejszym aktem. -----

§7. Koszty sporządzenia niniejszego aktu i umowy przyrzeczonej sprzedaży ponosi i ponosić będzie **kupujący**.-----