

## **AKT NOTARIALNY**

Dnia xxxxx (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/. xxxxx**, syn/córka xxx, PESEL xxx, (xxx),  
zamieszkały/a xxx. -----

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 księgi nie ma żadnych wpisów; prawo własności tej nieruchomości reprezentowana przez niego 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 Frąszczakiem, 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 księgi nie ma żadnych wpisów; prawo własności tej nieruchomości reprezentowana przez niego 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 Frąszczakiem, 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 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 ksiąg wieczystych **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**, obrębu **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**, obrębu **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/0008667/2** oraz prawo własności działki nr **483/13** z mapy **5**, obrębu **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/0008667/2**, ----- 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 jednego roku 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 obiektem handlowym o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 450 m<sup>2</sup>;

- 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.

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 450 m<sup>2</sup>.

§ 4. W związku z umową objętą niniejszym aktem, **XXXXXXXXXX** uiścił 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, co oznacza, że **zadatek** wynosi **xxxx** (xxxx) złotych –

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) - najpóźniej w dniu 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 ustanowi na rzecz **sprzedającego** służebność drogi przeciwpożarowej o szerokości min. 4,5 m przebiegającej przez działki nr 482/12 i 483/13.

Kupujący oświadcza, iż w mającej być zawartej przyrzeczonej umowie sprzedaży **kupujący** zobowiąże się względem **sprzedającego**, do wybudowania przez Kupującego obiektu handlowego o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 450 m<sup>2</sup> zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę w terminie 36 miesięcy od zawarcia umowy sprzedaży, pod rygorem zapłaty na rzecz **sprzedającego** kary umownej w wysokości dwukrotności ceny sprzedaży nieruchomości.

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 prowadził działalności konkurencyjnej względem **sprzedającego**, tj. że **kupujący** nie będzie prowadził działalności w zakresie świadczeń medyczne stacjonarne i ambulatoryjne w zakresie chirurgii ortopedycznej i rehabilitacji medycznej pod rygorem zapłaty na rzecz **sprzedającego** kary umownej w wysokości dwukrotności ceny sprzedaży nieruchomości.

§ 5. Stawający 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 xxxxxx**

**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 xxxx 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 **sprzedającej 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, -----

§ 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/00002482/0** i **Kw nr OP1N/00029649/4** 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**.-----