

AKT NOTARIALNY – PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI I
ZOBOWIĄZANIE DO REALIZACJI INWESTYCJI
Repertorium A Nr [•]

Dnia [•] ([data słownie]) roku, przede mną, [Imię i nazwisko Notariusza], notariuszem prowadzącym Kancelarię Notarialną w [Miejscowość] przy ulicy [Adres Kancelarii], w siedzibie tejże Kancelarii, stawili się:

1. [Imię i nazwisko przedstawiciela Sprzedającego], syn [•] i [•], legitymujący się dowodem osobistym o numerze i serii [•], PESEL: [•], zamieszkały w [•], działający w imieniu i na rzecz „Pucka Gospodarka Komunalna” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pucku przy ul. Zamkowej 6 (84-100 Puck), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000181647, NIP: 5870200062, REGON: 191415939, o kapitale zakładowym w wysokości 35.115.500,00 zł, zwanej dalej „Sprzedającym”, – którego tożsamość notariusz stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego, a umocowanie do działania w imieniu Spółki wynika z odpisu aktualnego z Krajowego Rejestru Sądowego, zgodnie z którym do składania oświadczeń w imieniu Spółki w przypadku zarządu jednoosobowego upoważniony jest Prezes Zarządu samodzielnie.
2. [Imię i nazwisko przedstawiciela Kupującego], syn/córka [•] i [•], legitymujący/a się dowodem osobistym o numerze i serii [•], PESEL: [•], zamieszkały/a w [•], działający/a w imieniu i na rzecz [•], wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS [•], NIP: [•], REGON: [•], o kapitale zakładowym w wysokości [•], zwanej dalej „Kupującym”, – którego/której tożsamość notariusz stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego, a umocowanie do działania w imieniu Spółki wynika z odpisu aktualnego z Krajowego Rejestru Sądowego.

Stawiający oświadczają, że są w pełni zdolni do czynności prawnych.

§ 1. Definicje

Ilekoć w niniejszej umowie jest mowa o:

1. Nieruchomości – rozumie się przez to nieruchomości gruntowe opisane szczegółowo w § 3 ust. 2 niniejszej umowy.
Przyszła nieruchomość – rozumie się przez to nieruchomość gruntową wydzieloną z Nieruchomości po wydzieleniu działek pod powierzchnię drogi dojazdowej, oznaczonej w planie miejscowym symbolem 13.KDD planowanej na działkach: 101, 104, 106 która zostanie wydzielona przez Sprzedającego przed zawarciem umowy przyrzeczonej o pow. ca.: 0,2 ha
2. Inwestycji – rozumie się przez to kompleksowe zamierzenie budowlane, którego zakres i parametry określa § 4 niniejszej umowy.
3. Umowie Przyrzeczonej – rozumie się przez to umowę sprzedaży Przyszłej nieruchomości, do zawarcia której Strony zobowiązują się na warunkach określonych w niniejszej umowie.

4. Zakończeniu Realizacji Inwestycji – rozumie się przez to moment łącznego spełnienia warunków określonych w § 6 ust. 1 niniejszej umowy.
5. Wartości Nakładów – rozumie się przez to wartość nakładów poniesionych przez Kupującego na realizację Inwestycji, ustaloną zgodnie z metodologią opisaną w § 10 ust. 3 niniejszej umowy.
6. Załączniki do umowy - koncepcja architektoniczno-funkcjonalna (Załącznik nr 1) oraz harmonogram rzeczowo-finansowy (Załącznik nr 2), które stanowią integralną część oferty złożonej przez Kupującego w postępowaniu przetargowym.

§ 2. Oświadczenia i Zapewnienia Stron

1. Sprzedający oświadcza, że jest właścicielem Nieruchomości, która jest wolna od wszelkich długów, ciężarów, ograniczonych praw rzeczowych, roszczeń i praw osobistych osób trzecich, które nie zostały ujawnione w księgach wieczystych, nie jest przedmiotem jakichkolwiek postępowań sądowych, administracyjnych ani egzekucyjnych, a także nie istnieją żadne zaległości w opłatach publicznoprawnych z nią związanych.
2. Kupujący oświadcza, że posiada niezbędną wiedzę, doświadczenie oraz środki finansowe do realizacji Inwestycji zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy oraz na zapłatę ceny.
3. Strony oświadczają, że posiadają wszelkie niezbędne zgody korporacyjne na zawarcie niniejszej umowy.
4. W przypadku konieczności uzyskania zgody na zbycie Przyszłej Nieruchomości w związku z położeniem Nieruchomości w pasie przybrzeżnym, warunkiem zawarcia Umowy Przyrzeczonej będzie uzyskanie zgody uprawnionego organu.

§ 3. Przedmiot Umowy i Zobowiązanie do Zawarcia Umowy Przyrzeczonej

1. Strony zobowiązują się do zawarcia Umowy Przyrzeczonej, na mocy, której Sprzedający sprzeda Kupującemu, a Kupujący kupi od Sprzedającego, prawo własności Przyszłej nieruchomości.
2. Przyszła nieruchomość będzie obejmowała części następujących nieruchomości gruntowych, położonych w Pucku przy ul. Zamkowej, o łącznej powierzchni ca 1,4625 ha, wyszczególnionych w poniższej tabeli:

Działka ewidencyjna nr	Powierzchnia (ha)	Numer księgi wieczystej	Sąd prowadzący KW
101, 103, 105/2	1,1982	GD2W/00010414/2	Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
108/3	0,0414	GD2W/00021637/1	Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
104, 102/2	0,2324	GD2W/00006904/3	Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
106	0,1905	GD2W/00057856/3	Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
ŁĄCZNIE	1,6625	-	-

Strony przewidują, iż na działkach: 101, 104, 106 wydzielona zostanie droga dojazdowa oznaczona w planie miejscowym symbolem 13.KDD o planowanej powierzchni ca. 0,20.00 ha.

3. Cena sprzedaży Przyszłej Nieruchomości w Umowie Przyrzeczonej zostanie ustalona na kwotę netto (słownie: netto), powiększoną o należny podatek od towarów i usług (VAT) według stawki obowiązującej w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej. Strony oświadczają, że cena ta odpowiada wartości rynkowej.
4. Termin zawarcia Umowy Przyrzeczonej zostanie wyznaczony zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
5. Strony dopuszczają możliwość zawarcia warunkowej umowy sprzedaży poprzedzającej zawarcie Umowy Przyrzeczonej.

§ 4. Zobowiązanie do Realizacji Inwestycji

1. Kupujący zobowiązuje się, na własny koszt i ryzyko, w systemie „zaprojektuj i wybuduj”, zrealizować na Nieruchomości kompleksową inwestycję budowlaną zgodnie Koncepcją Wstępną i Harmonogramem (Załącznik nr 1 i nr 2) polegającą na:
 - a) budowie kompleksu hotelowego o standardzie nie niższym niż czterogwiazdkowy, składającego się z co najmniej z 100 pokoi hotelowych,
 - b) budowę infrastruktury towarzyszącej, w tym infrastruktura pożądana: strefa basenów, strefa SPA, strefa restauracyjno-konferencyjna, strefa wejściowa z recepcją całodobową infrastruktura konieczna: parking.
2. Jakikolwiek istotne odstępstwa od założeń Koncepcji Wstępnej, w szczególności dotyczące funkcji, kubatury, powierzchni całkowitej lub kluczowych elementów estetycznych, wymagają uprzedniej pisemnej zgody Sprzedającego pod rygorem nieważności (**Odstępstwo od Założeń Koncepcji Wstępnej**)

3. Kupujący zaprojektuje i wybuduje drogę w obszarze 13.KDD, o którym mowa w § 3 ust. 2 lub poniesie koszty zaprojektowania i budowy na warunkach określonych w umowie z Gminą.

§ 5. Cena i Warunki Płatności

1. Tytułem zabezpieczenia wykonania niniejszej umowy, Kupujący zobowiązuje się zapłacić Sprzedającemu zadek w rozumieniu art. 394 Kodeksu cywilnego w kwocie określonej w ofercie (nie mniej niż 3.000.000,00 zł) netto (słownie..... 00/100 złotych netto) w terminie do dnia
2. W przypadku zawarcia Umowy Przyrzeczonej, wpłacony zadek zostanie zaliczony na poczet ceny sprzedaży.
3. Jeżeli do zawarcia Umowy Przyrzeczonej nie dojdzie z przyczyn dotyczących braku zgody, o której mowa w § 2 ust. 4 albo z powodu odmowy zatwierdzenia podziału, o którym mowa w § 3 ust. 2 niniejszej umowy Sprzedający zwróci Zadek w kwocie wskazanej w ust. 1 Kupującemu.
4. Wadium w kwocie 400.000 zł (słownie: czterysta tysięcy 00/100 zł), wpłacone przez Kupującego w toku postępowania przetargowego, z dniem zawarcia niniejszej umowy staje się zadatkiem w rozumieniu art. 394 Kodeksu cywilnego i zostaje zaliczone na poczet ceny sprzedaży.
5. Cena sprzedaży określona w § 3 ust. 2 zostanie zapłacona przez Kupującego w całości, przelewem na rachunek bankowy Sprzedającego, najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej, przed podpisaniem aktu notarialnego (Cena Sprzedaży Nieruchomości).

§ 6. Warunek Zawarcia Umowy Przyrzeczonej

1. Strony zgodnie postanawiają, że zobowiązanie do zawarcia Umowy Przyrzeczonej wejdzie w życie pod warunkiem zawieszającym w postaci:
 - a) Zatwierdzenia projektu podziału Nieruchomości w wyniku, których powstanie Przyszła Nieruchomość
 - b) Uzyskania zgody, o której mowa w § 2 ust. 4 o ile będzie wymagana,
 - c) Zakończenia Realizacji Inwestycji, przez co rozumie się łączne spełnienie następujących przesłanek:
 - I. Uzyskanie przez Kupującego ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Inwestycji.
 - II. Podpisanie przez obie Strony bezusterkowego protokołu zdawczo-odbiorczego Inwestycji, potwierdzającego jej zgodność z Załącznikiem nr 1 z uwzględnieniem § 4 ust. 2 i 3.
2. Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia Sprzedającemu przez Kupującego odpisu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Inwestycji oraz oświadczenia Gminy Miasta Puck o zrealizowaniu warunków określonych w umowie, o której mowa § 4 ust. 4.
3. Ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony ustalają na dzień

§ 7. Prawa i Obowiązki Stron w Procesie Inwestycyjnym

1. Sprzedający oświadcza, że udziela Kupującemu zgody i nieodwołalnego upoważnienia do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane a po dokonaniu podziałów Przyszłą Nieruchomością w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy Prawo budowlane, w zakresie niezbędnym do pełnej realizacji Inwestycji.
2. W celu realizacji uprawnienia, o którym mowa w ust. 1, Sprzedający zobowiązuje się udzielić Kupującemu, w odrębnym akcie notarialnym sporządzonym jednocześnie z niniejszą umową, nieodwołalnego pełnomocnictwa do reprezentowania go przed wszelkimi organami administracji publicznej i sądami we wszystkich sprawach związanych z realizacją Inwestycji.
3. Sprzedający zobowiązuje się do protokolarnego przekazania Kupującemu terenu Nieruchomości **w terminie dni od dnia zawarcia niniejszej umowy** oraz do powstrzymania się od wszelkich czynności, które mogłyby utrudnić realizację Inwestycji.
4. Kupujący zobowiązuje się do pełnego sfinansowania i przeprowadzenia całości robót budowlanych zgodnie z prawem, sztuką budowlaną i harmonogramem, pełnienia funkcji inwestora oraz do zawarcia i utrzymywania przez cały okres realizacji Inwestycji stosownych umów ubezpieczenia.
5. Kluczowe Etapy Realizacji Inwestycji oraz Terminy ich Osiągnięcia są następujące:
 - 1) **Etap 1: Uzyskanie ostatecznej decyzji o Pozwoleniu na Budowę** – do dnia [Data 1].
 - 2) **Etap 2: Zakończenie stanu surowego otwartego** (potwierdzone wpisem do dziennika budowy) – do dnia [Data 2].
 - 3) **Etap 3: Zakończenie Realizacji Inwestycji** (potwierdzone protokołem końcowym lub uzyskaniem Decyzji o Pozwoleniu na Użytkowanie) – do dnia [Data 3]
6. Kupującego obciążają opłaty publicznoprawne związane z nieruchomością w tym podatek od nieruchomości od dnia protokolarnego przekazania Kupującemu terenu Nieruchomości i zobowiązuje się do ich zwrotu w terminie 14 dni od dnia przedstawienia noty lub innego dokumentu księgowego.

§ 8. Zabezpieczenia Wykonania Umowy i Kary Umowne

1. Zabezpieczenie Interesów Kupującego:
 - a) W celu zabezpieczenia przyszłego i warunkowego roszczenia Kupującego o zwrot Wartości Nakładów w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego, Sprzedający ustanawia na Nieruchomości hipotekę umowną do sumy PLN (słownie: złotych) na rzecz Kupującego.
 - b) Strony wnoszą o wpisanie w dziale III ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości roszczenia Kupującego o zawarcie Umowy Przyrzeczonej.
2. Zabezpieczenie Interesów Sprzedającego:

- a) Kupujący oświadcza, że co do obowiązku zapłaty ceny sprzedaży określonej w § 3 ust. 3 niniejszej umowy, w terminie określonym w § 6 ust. 2, poddaje Spółkę rygorowi egzekucji wprost z niniejszego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.
 - b) W przypadku zwłoki Kupującego w realizacji kluczowych etapów Inwestycji (uzyskanie pozwolenia na budowę, zakończenie stanu surowego, Zakończenie Realizacji Inwestycji) o więcej niż 12 (dwanaście) miesięcy w stosunku do harmonogramu stanowiącego Załącznik nr 2, Sprzedający będzie uprawniony do odstąpienia od umowy i zachowania zadatku.
3. W przypadku, gdy Kupujący popadnie w zwłokę w realizacji któregoś z Kluczowych Etapów Inwestycji, Sprzedający będzie uprawniony do naliczenia Kupującemu kary umownej w wysokości **5.000,00 PLN** za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, liczony od dnia następującego po upływie ustalonego terminu, aż do dnia faktycznego osiągnięcia danego Kluczowego Etapu Inwestycji.
 4. Łączna wysokość kar umownych naliczonych z tytułu zwłoki w osiągnięciu jednego Kluczowego Etapu, o której mowa w ust. 3, nie może przekroczyć 10% Ceny Sprzedaży Nieruchomości.
 5. Naliczanie kar umownych z tytułu zwłoki w realizacji danego Kluczowego Etapu wygasa z dniem osiągnięcia kolejnego Kluczowego Etapu.
 6. W przypadku podjęcia przez Kupującego działań mających na celu realizację Inwestycji w sposób stanowiący Odstępstwo od Założeń koncepcji Wstępnej bez zgody Sprzedającego udzielonej zgodnie z umową, w szczególności poprzez złożenie wniosku o Pozwolenie na Budowę lub rozpoczęcie prac niezgodnych z koncepcją Wstępną, Sprzedający będzie uprawniony do naliczenia Kupującemu kary umownej za każde odstępstwo w wysokości **100.000,00 zł.**
 7. Zapłata kary umownej, o której mowa w ust. 3, nie zwalnia Kupującego z obowiązku zaprzestania działań stanowiących Odstępstwo i dostosowania realizacji Inwestycji do koncepcji Wstępnej.
 8. Kary umowne są płatne w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Kupującego pisemnego wezwania do zapłaty wraz z uzasadnieniem naliczenia kary.
 9. Sprzedający ma prawo dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
 10. Naliczanie kary umownej nie narusza innych uprawnień Sprzedającego wynikających z niniejszej Umowy, w tym prawa do odstąpienia od Umowy

§ 9. Odstąpienie od Umowy i Zasady Rozliczeń

1. W przypadku niewykonania umowy z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego, w szczególności uchylania się od zawarcia Umowy Przyrzeczonej, Kupującemu przysługuje prawo dochodzenia zawarcia Umowy Przyrzeczonej na drodze sądowej lub prawo odstąpienia od umowy i żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, zwrotu Wartości Nakładów oraz naprawienia szkody na zasadach ogólnych.

2. W przypadku niewykonania umowy z przyczyn leżących po stronie Kupującego, w szczególności porzucenia Inwestycji lub uchylania się od zawarcia Umowy Przyrzeczonej, Sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy i zachowania zadatku. Sprzedający jest uprawniony do przejęcia własności nakładów, z obowiązkiem rozliczenia ich wartości z Kupującym, po potrąceniu wszelkich swoich wierzytelności (wartość zadatku, kary umowne, odszkodowanie).
3. W każdym przypadku rozwiązania umowy przed zawarciem Umowy Przyrzeczonej, Strony dokonają rozliczenia Wartości Nakładów. Wartość ta zostanie ustalona jako różnica między wartością rynkową Przyszłej Nieruchomości z uwzględnieniem jej stanu po dokonaniu nakładów a wartością rynkową Przyszłej Nieruchomości w stanie przed dokonaniem tych nakładów, przy czym obie wartości określa się na dzień rozliczenia. Wyceny dokona powołany wspólnie przez Strony rzeczoznawca majątkowy, a jej koszt poniesie strona, z której winy doszło do rozwiązania umowy.
4. Kwota należna Kupującemu z tytułu zwrotu Wartości Nakładów stanowi wynagrodzenie za świadczenie usług i zostanie powiększona o należny podatek VAT, a Kupujący będzie zobowiązany do wystawienia na rzecz Sprzedającego faktury VAT.

§ 10. Postanowienia Końcowe

1. Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy oraz Umowy Przyrzeczonej ponosi w całości Kupujący.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa polskiego, w szczególności Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla położenia Nieruchomości.
4. Zmiany niniejszej umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 4 ust. 2
5. Strony wnoszą do Sądu Rejonowego w Wejherowie, IV Wydziału Ksiąg Wieczystych, o dokonanie w prowadzonych dla Nieruchomości księgach wieczystych następujących wpisów:
 - a) W Dziale III – wpisanie roszczenia na rzeczo zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości.
 - b) W Dziale IV – wpisanie hipoteki umownej do sumy [•] PLN na rzecz
6. Pobrano podatki i opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Wypisy aktu należy wydać Stronom w uzgodnionej liczbie egzemplarzy.

Załącznik nr 1

Załącznik nr 2