

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

w programie dla inwestorów „Agrofortis” Podgląd Umowy

zawarta w dniu 2013.02.12 w Olsztynie pomiędzy:

II TRENEO Sp. z o.o. Spółka komandytowo - akcyjna

z siedzibą w Warszawie, ul. Piękna 24/26A/1, nr KRS 0000423291,

zwaną dalej Sprzedającym,

Reprezentowaną przez Marka Klamuta; PESEL 67082607695, jako Prezesa Zarządu

uprawnionego do samodzielnej reprezentacji Spółki, w imieniu którego występuje

Wojciech Gajkowski na podstawie Pełnomocnictwa z dnia 1 czerwca 2012 numer A 692/2012, a

NAZWISKO I IMIĘ/Nazwa:

Dokument tożsamości:

ADRES/SIEDZIBA: ,

zwanym dalej **KUPUJĄCYM**

§1

1. Strony zobowiązują się zawrzeć umowę (przyrzeczona umowa sprzedaży), na mocy której Sprzedający sprzeda, a Kupujący kupi nieruchomość gruntową stanowiącą niezabudowaną działkę rolną o powierzchni 3373m² położoną w miejscowości Stare Kawkowo - 2, nr działki 83/9, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW nr OL10/00036858/3, oraz udział w działce 83/89 stanowiącej drogę wewnętrzną, zwaną dalej Działką.
2. Strony zobowiązują się do zawarcia przyrzczonej umowy sprzedaży nie później niż do dnia 28.02.2018 roku

§2

1. Sprzedający oświadcza, że Działka:
 - a. stanowi jego wyłączną własność;
 - b. nie jest obciążona żadnymi długami, roszczeniami, ani należnościami, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku- Ordynacja Podatkowa (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 8 poz. 60 z późn. zm.), ani też nieujawnionymi w księdze wieczystej ograniczonymi prawami rzeczowymi, w stosunku do niej nie toczy się postępowanie sądowe ani egzekucyjne;
 - c. nie jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia oraz nie jest w posiadaniu osób trzecich na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego.
2. Sprzedający oświadcza, że:
 - a. jego prawo do rozporządzania Działką nie jest w żaden sposób ograniczone, w szczególności nie zawarł umowy jej zbycia (warunkowej, przedwstępnej, zobowiązującej) z osobą trzecią, nie wniósł jej tytułem wkładu lub aportu do jakiegokolwiek spółki cywilnej lub spółki prawa handlowego ani nie istnieje zobowiązanie do jej wniesienia do takiej spółki.
 - b. zawarcie niniejszej umowy przedwstępnej nie wymaga uzyskania jakiegokolwiek zgody osoby trzeciej.

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

w programie dla inwestorów „Agrofortis” Podgląd Umowy

#c. w dniu 13.06.2012r. Ogólne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę wyrażającą zgodę na zbycie Działki.

3. Kupujący oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym, położeniem, przeznaczeniem, infrastrukturą i warunkami fizycznymi Działki i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.

§3

1. Cena Działki w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi 107936 PLN.
2. Pozostała do zapłaty na dzień 1 lutego każdego roku kalendarzowego część ceny, o której mowa w ust. 1 będzie corocznie waloryzowana w tej dacie, począwszy od roku następującego po roku, w którym została zawarta niniejsza umowa. Wskaźnik waloryzacji będzie równy wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych obwieszczonemu w formie komunikatu Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski” do 31 stycznia każdego roku za rok poprzedzający waloryzację, a w przypadku gdyby wskaźnik ten przestał być ogłaszany – stosownie do innego równoważnego wskaźnika. Zwaloryzowana wysokość ceny będzie obowiązywała do 31 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano waloryzacji.
3. Cena Działki zostanie przez Kupującego zapłacona w następujący sposób:
Cena, o której mowa w pkt.1, zostanie rozłożona na równe comiesięczne raty, które, począwszy od miesiąca, w którym zawarto niniejszą umowę do ostatniego dnia 31 stycznia roku następnego, będą wynosić 300.0 PLN.
4. Wysokość raty minimalnej, o której mowa w ust. 3 będzie corocznie waloryzowana, na dzień 1 lutego każdego roku kalendarzowego począwszy od roku następującego po roku, w którym została zawarta umowa, o wskaźnik waloryzacji równy wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych obwieszczonemu w formie komunikatu Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski” do 31 stycznia każdego roku za rok poprzedzający waloryzację, a w przypadku gdyby wskaźnik ten przestał być ogłaszany – stosownie do innego równoważnego wskaźnika. Zwaloryzowana wysokość raty będzie obowiązywała do 31 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano waloryzacji.
5. Kupujący ma prawo:
 - a. do zadeklarowania na piśmie w każdej chwili woli dokonywania wpłat na poczet ceny wyższych niż rata minimalna, o której mowa w ust. 3 z uwzględnieniem waloryzacji, o której mowa w ust. 4. Zadeklarowana przez Kupującego wysokość raty będzie obowiązywała od miesiąca następującego po doręczeniu Sprzedającemu oświadczenia Kupującego o zamiarze dokonywania wyższych wpłat i będzie podlegała waloryzacji na zasadach opisanych w ust. 4.
 - b. jednorazowej zapłaty całej pozostałej do zapłaty części ceny ustalonej w ust. 1 z uwzględnieniem jej waloryzacji na zasadach ustalonych w ust. 2.
6. Zapłata każdej z rat będzie następować do 20 dnia każdego miesiąca kalendarzowego z wyłączeniem raty płatnej za miesiąc, w którym została zawarta niniejsza umowa, która to rata zostanie zapłacona w terminie 3 dni od dnia zawarcia umowy. Zapłata poszczególnych rat będzie dokonywana na rachunek bankowy 12 2490 0005 0000 4600 4077 3869 przy czym za dzień zapłaty poczytywać się będzie dzień

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

w programie dla inwestorów „Agrofortis” Podgląd Umowy

zaksięgowania środków na wskazanym powyżej rachunku bankowym Sprzedającego. O zmianie rachunku bankowego Sprzedający poinformuje Kupującego na piśmie w formie listu poleconego.

7. Kupujący będzie zobowiązany do zapłaty odsetek za opóźnienie w płatności rat w wysokości odsetek ustawowych.
8. Wpłaty dokonywane przez Kupującego będą zaliczane na poczet wymagalnych długów Kupującego w następującej kolejności:
 - a. koszty windykacji, tj. koszty sądowe, procesowe, egzekucji i inne koszty dochodzenia należności;
 - b. odsetki ustawowe;
 - c. raty, począwszy od raty najwcześniej wymagalnej, a skończywszy na racie najpóźniej wymagalnej.
9. Jeżeli przed upływem terminu, o którym mowa w § 1 ust. 2 Kupujący dokona zapłaty 18000PLN Sprzedający wezwie Kupującego do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży. Jednocześnie Kupujący zobowiązuje się do zawarcia tej umowy w wyznaczonym przez Sprzedającego terminie. W tym celu Sprzedający zawiadomi Kupującego listem poleconym o terminie sporządzenia aktu notarialnego przyrzeczonej umowy sprzedaży oraz o osobie notariusza. Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpi nie później niż w terminie jednego miesiąca, licząc od dnia uiszczenia kwoty 18000PLN. Zawiadomienie, o którym mowa w niniejszym postanowieniu powinno zostać nadane co najmniej na czternaście dni przed wyznaczonym terminem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.
10. Kupującemu przysługuje uprawnienie do jednorazowego uiszczenia kwoty 18000PLN. W takim przypadku termin do zawarcia przyuczonej umowy sprzedaży wyznaczany jest na zasadach określonych w ust. 9.
11. Sprzedający oświadcza, iż na mocy niniejszej umowy zobowiązuje się do sprzedaży działki w ramach dostawy terenów niezabudowanych innych niż tereny budowlane oraz przeznaczone pod zabudowę, korzystającej ze zwolnienia z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o VAT. Sprzedający oraz Kupujący zobowiązują się nie podejmować w trakcie trwania umowy żadnych czynności, które mogłyby doprowadzić do zmiany przeznaczenia Działki. Jeżeli jednak w trakcie trwania umowy dojdzie, z przyczyn niezależnych od Sprzedającego lub Kupującego, do zmiany przeznaczenia nieruchomości (na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), wskazana w § 3 ust. 1 umowy cena Działki zostanie powiększona o obowiązujący podatek VAT, o czym Sprzedający niezwłocznie zawiadomi Kupującego. Kupujący będzie wówczas uprawniony do odstąpienia od umowy bez konieczności zapłaty odstępnego o którym mowa w § 10. Jeżeli w trakcie trwania umowy dojdzie, z przyczyn leżących po stronie Kupującego, do zmiany przeznaczenia nieruchomości (na skutek wydania dla danego terenu decyzji o warunkach zabudowy na wniosek KUPUJĄCEGO), wskazana w § 3 ust. 1 umowy cena Działki zostanie powiększona o obowiązujący podatek VAT, o czym Sprzedający zawiadomi Kupującego. Kupujący będzie wówczas wezwany do podpisania ANEKSU uwzględniającego wzrost ceny działki oraz zmiany jej przeznaczenia.

§4

1. Do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży koszty utrzymania Działki ponosi Sprzedający.
2. Sprzedający zobowiązuje się zarezerwować Działkę wyłącznie dla Kupującego, w związku z czym nie

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

w programie dla inwestorów „Agrofortis” Podgląd Umowy

będzie zawierał z osobami trzecimi żadnych umów, które naruszałoby uprawnienia Kupującego wynikające z niniejszej umowy.

3. Każda z rat płatnych na poczet ceny sprzedaży Działki zawiera w sobie opłatę rezerwacyjną Działki w wysokości 35% raty.
4. W przyrzeczonej umowie sprzedaży opłata rezerwacyjna, o której mowa w ust. 3 zostanie zaliczona na poczet ceny sprzedaży Działki.

§5

Corocznie, nie później niż do dnia 15 lutego każdego roku kalendarzowego, Sprzedający będzie informował na piśmie Kupującego o:

- a. łącznej wysokości wpłat dokonanych przez Kupującego do dnia 31 stycznia danego roku kalendarzowego;
- b. wysokości pozostałej do zapłaty części ceny z uwzględnieniem waloryzacji tej części ceny na zasadach opisanych w § 3 ust. 2;
- c. aktualnej wysokości minimalnej raty, którą Kupujący obowiązany jest comiesięcznie płacić po waloryzacji opisanej w § 3 ust. 4.

§6

Sprzedający przedstawi Kupującemu do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży następujące dokumenty dotyczące Działki:

- a. wypis z rejestru gruntów;
- b. wypis z księgi wieczystej;
- c. zaświadczenie o przeznaczeniu Działki w planie zagospodarowania przestrzennego gminy.

§7

1. W przyrzeczonej umowie sprzedaży cena zostanie oznaczona w wysokości odpowiadającej sumie:
 - a. łącznej kwoty wszystkich wpłat dokonanych przez Kupującego do dnia zawarcia;
 - b. części ceny pozostałej do zapłaty w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z uwzględnieniem waloryzacji ceny opisanej w § 3 ust. 2.
2. Cena ustalona w sposób opisany w ust. 1 zostanie rozłożona na równe comiesięczne raty nie niższe niż minimalna rata, jaką stosownie do § 3 ust. 3 i 4 niniejszej umowy Kupujący obowiązany był płacić do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Ostatnia rata będzie ratą wyrównującą.
3. Rata, o której mowa w ust. 2 będzie waloryzowana na zasadach opisanych w § 3 ust. 4 i wymagalna na zasadach opisanych w § 3 ust. 6 stosowanym odpowiednio.
4. Pozostała do zapłaty w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży część ceny będzie waloryzowana na zasadach opisanych w § 3 ust. 2.
5. Kupujący będzie zobowiązany do zapłaty odsetek za opóźnienie w płatności rat w wysokości odsetek ustawowych.
- 6.

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

w programie dla inwestorów „Agrofortis” Podgląd Umowy

Wszelkie wpłaty Kupującego dokonane po dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży będą zaliczane na poczet wymagalnych długów Kupującego w następującej kolejności:

- a. koszty windykacji, tj. koszty sądowe, procesowe, egzekucji i inne koszty dochodzenia należności;
- b. odsetki ustawowe,
- c. pozostałą do zapłaty część ceny, począwszy od kwoty pozostałej do zapłaty części ceny związanej z najwcześniej wymagalną ratą, a skończywszy na kwocie pozostałej do zapłaty części ceny związanej z najpóźniej wymagalną ratą.

§8

1. Strony przyjmują do wiadomości i wyrażają zgodę na to, że przyrzeczonej umowie sprzedaży, będzie zawierać następujące zabezpieczenia spłaty przez Kupującego wszelkich zobowiązań wobec Sprzedającego powstałych w związku z zawarciem niniejszej umowy przedwstępnej i przyrzeczonej umowy sprzedaży:
 - a. poddanie się Kupującego egzekucji wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. co do obowiązku zapłaty pozostałej do zapłaty w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej części ceny, oprocentowania tej części ceny, odsetek umownych za opóźnienie, oraz kosztów windykacji, tj. kosztów sądowych, procesowych, egzekucji i innych kosztów dochodzenia należności. Warunkiem, który będzie upoważniał Sprzedawcę do prowadzenia przeciwko Kupującemu egzekucji na podstawie aktu notarialnego przyrzeczonej umowy sprzedaży będzie powstanie opóźnienia w zapłacie co najmniej cztery rat pozostałej części ceny wraz z oprocentowaniem;
 - b. hipoteka umowna na zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu pozostałej do zapłaty w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży części ceny, oprocentowania tej części ceny, odsetek ustawowych za opóźnienie, oraz kosztów windykacji, tj. koszty sądowych, procesowych, egzekucji i innych kosztów dochodzenia należności;
 - c. Kupujący udzieli Sprzedającemu nieodwołalnego pełnomocnictwa do zbycia Działki za cenę nie niższą niż cena zakupu przez Kupującego, do odbioru ceny sprzedaży i do składania wszelkich oświadczeń jakie przy wykonywaniu tego pełnomocnictwa okażą się konieczne;
 - d. waloryzację pozostałej do zapłaty, w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, części ceny sprzedaży na zasadach opisanych w § 3 ust. 2.
 - e. możliwość wypowiedzenia przez Sprzedającego postanowienia o rozłożeniu ceny sprzedaży na raty w przypadku, w którym Kupujący opóźni się z zapłatą co najmniej czterech rat, dokona zbycia Działki lub obciąży ją ograniczonym prawem rzeczowym, jak również w przypadku, w którym z Działki będzie prowadzona egzekucja sądowa lub administracyjna.
2. Kupujący oświadcza, że będzie ponosił wszelkie koszty związane z ustanowieniem, zmianą, utrzymaniem i zwolnieniem zabezpieczeń opisanych w ust.1. Zwolnienie zabezpieczeń nastąpi po całkowitej spłacie przez Kupującego wszelkich należności wobec Sprzedającego wynikających z definitywnej umowy sprzedaży nieruchomości.

§9

1. Sprzedający może od niniejszej umowy przedwstępnej odstąpić, nie później niż w ciągu roku, od

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

w programie dla inwestorów „Agrofortis” Podgląd Umowy

upływu terminu, o którym mowa w § 1 ust. 2, w następujących przypadkach:

- a. opóźnienia w płatności co najmniej czterech rat, przy czym Sprzedający powinien wezwać Kupującego na piśmie do zapłaty wyznaczając mu dodatkowy jednomiesięczny termin na zapłatę zaległości;
 - b. do upływu terminu, o którym mowa w § 1 ust. 2 Kupujący nie dokonał zapłaty co najmniej 18000PLN, przy czym Sprzedający powinien wezwać Kupującego na piśmie do zapłaty wyznaczając mu dodatkowy jednomiesięczny termin na zapłatę zaległości;
 - c. odmowy ustanowienia przez Kupującego, któregośkolwiek z zabezpieczeń opisanych w § 8 ust. 1;
 - d. niezawarcia, z przyczyn dotyczących wyłącznie Kupującego, przyrzeczonej umowy sprzedaży po upływie terminu, o którym mowa w § 1 ust. 2;
 - e. niezawarcia, z przyczyn dotyczących wyłącznie Kupującego, przyrzeczonej umowy sprzedaży po wezwaniu przez Sprzedającego w trybie opisanym w § 3 ust. 9.
2. Sprzedający ma prawo naliczenia kary umownej w wysokości 30% ceny ustalonej w § 3 ust. 1 w następujących przypadkach:
 - a) odstąpienia od niniejszej umowy, z którejkolwiek z przyczyn wymienionych w ust. 1 lit. c) – e);
 - b) niezawarcia, z przyczyn dotyczących wyłącznie Kupującego, przyrzeczonej umowy sprzedaży;
 - c) odstąpienia przez Kupującego od niniejszej umowy, przed upływem terminu, o którym mowa w § 1 ust. 2, z przyczyn nie dotyczących Sprzedawcy;
 3. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy z przyczyn wskazanych w ust. 1 lub ust. 2 lit. a) i c) oraz niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn dotyczących wyłącznie Kupującego, Sprzedający ma prawo zachować opłatę rezerwacyjną, o której mowa w § 4 ust. 3, z zastrzeżeniem, że w tych przypadkach, w których Kupujący będzie obowiązany do zapłaty kary umownej, o której mowa w ust. 2, wysokość zachowanej opłaty rezerwacyjnej zostanie zaliczona na poczet kary umownej.
 4. Sprzedający uprawniony będzie do zaliczenia na poczet kary umownej kwot zapłaconych przez Kupującego na poczet ceny, w tym kwot zapłaconych tytułem opłaty rezerwacyjnej, o której mowa w § 4 ust. 3. Kwoty należne z tytułu odstąpienia od umowy, pomniejszone o opłatę rezerwacyjną lub karę umowną na zasadach opisanych w ustępach poprzedzających, będą zwrócone przez Sprzedającego Kupującemu, bez odsetek, w terminie 20 dni licząc od dnia wygaśnięcia umowy.

§10

1. Kupującemu przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli przyrzeczona umowa sprzedaży nie została zawarta w terminie, o którym mowa w § 1 ust. 2, z przyczyn dotyczących wyłącznie Sprzedawcy. Prawo to Kupujący może wykonać w ciągu roku od upływu terminu, o którym mowa w § 1 ust. 2.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 Sprzedawca obowiązany jest zapłacić Kupującemu karę umową w wysokości 30 % ceny ustalonej w § 3 ust. 1 i zwrócić wszystkie otrzymane od Kupującego kwoty zapłacone na poczet ceny sprzedaży, bez odsetek, w terminie czternastu dni od doręczenia oświadczenia Kupującego o odstąpieniu od niniejszej umowy.
3. Kupujący ma prawa odstąpić od niniejszej umowy z dowolnej przyczyny, przed upływem terminu, o którym mowa w § 1 ust. 2, pod warunkiem zapłaty odstępnego w wysokości 30 % ceny ustalonej w § 3

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

w programie dla inwestorów „Agrofortis” Podgląd Umowy

ust. 1. Na poczet odstępnego Kupujący ma prawo zaliczyć kwoty zapłacone na poczet ceny sprzedaży Działki. Jeżeli Kupujący dokona zapłaty odstępnego Sprzedawcy nie przysługuje kara umowa, o której mowa w § 10 ust. 2 lit. c).

§11

1. Wszelka korespondencja kierowana do Sprzedającego i Kupującego będzie wysyłana listem poleconym na adres wskazany w umowie, a przypadku, w którym Strona wskaże na piśmie adres do korespondencji na ten adres.
2. Strony obowiązane są pisemnie listem poleconym informować się nawzajem niezwłocznie o każdorazowej zmianie adresu do korespondencji. Doręczenie dokonane na ostatni adres, o którym strona poinformowała drugą stronę uważa się za skuteczne.

§12

Koszty sporządzenia aktu notarialnego i podatku od czynności cywilnoprawnych, związane z zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży poniesie Kupujący.

§13

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, w szczególności art. 389 i 390 kodeksu cywilnego.

§15

Kupujący wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych oraz danych niezbędnych do rozliczeń w celach związanych z realizacją postanowień niniejszej Umowy zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2002 r. nr 101 poz. 926, ze zm.).

Celem zbierania i przetwarzania danych osobowych jest: rejestracja w bazie danych, dokonywanie rozliczeń finansowych i dokumentacja operacji gospodarczych zgodnie z wymogami odrębnych przepisów oraz prawidłowa dokumentacja, utrzymywanie kontaktu.

Odbiorcami danych osobowych Kupującego mogą być:

1. podmioty osobowo bądź kapitałowo powiązane ze Sprzedającym,
2. firmy kurierskie obsługujące Sprzedającego,
3. firmy organizujące imprezy dla Sprzedającego,
4. firmy szkoleniowe, agencje reklamowe.

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

w programie dla inwestorów „Agrofortis” Podgląd Umowy

Kupujący zawierając Umowę dobrowolnie przekazuje swoje dane osobowe i ma prawo wglądu w swoje dane osobowe oraz prawo do złożenia wniosku o ich aktualizację w każdym czasie. Brak zgody na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z powyższymi postanowieniami, jest równoznaczny z brakiem zgody na zawarcie Umowy.

Kupujący oświadcza że ma ukończone 18 lat i pełna zdolność do czynności prawnych, jak również rozumie wszystkie postanowienia Umowy.

§16

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Sprzedający:**Kupujący:**