Załącznik nr 3 do Regulaminu drugiego przetargu ofertowego nieograniczonego dwuetapowego

OGÓLNE WYMAGANIA WOBEC UMOWY SPRZEDAŻY PRAWA WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ROLNEJ ZAWIERANEJ W FORMIE AKTU NOTARIALNEGO

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Umowa sprzedaży prawa własności do nieruchomości gruntowej rolnej zawieranej przez Bank w wykonaniu Regulaminu sprzedaży, musi być sporządzona w formie aktu notarialnego, zgodnie z art. 158 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (dalej: „KC") oraz z wymogami formalnymi aktu notarialnego określonymi w przepisach ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (dalej: „Pr. not.").
2. Umowa sprzedaży powinna w sposób kompletny i czytelny odzwierciedlać uzgodnienia Stron zawarte na etapie przetargu/rokowań i nie może pozostawać w sprzeczności z postanowieniami Regulaminu sprzedaży.

§ 2. Oznaczenie stron i podstawa działania

1. W akcie notarialnym należy dokładnie oznaczyć strony umowy (Bank jako sprzedający oraz nabywcę/nabywców), zgodnie z danymi ujawnionymi w rejestrach właściwych dla danej kategorii podmiotów.
2. Po stronie Banku notariusz powinien wskazać umocowanie osób podpisujących akt (w szczególności na podstawie odpisu z KRS lub pełnomocnictwa spełniającego wymogi art. 99 § 1 KC, w tym formy aktu notarialnego, jeżeli jest wymagana).

§ 3. Oznaczenie przedmiotu sprzedaży

1. Przedmiot sprzedaży musi zostać oznaczony w akcie notarialnym zgodnie z treścią prowadzonej dla niego księgi wieczystej, w szczególności przez:
   a. wskazanie numeru księgi wieczystej;
   b. oznaczenie działek ewidencyjnych (numery działek, obręb, położenie administracyjne);
   c. podanie powierzchni nieruchomości;
   d. opis budynków lub lokali stanowiących przedmiot sprzedaży lub jej część;
   e. wskazanie, czy przedmiotem sprzedaży jest własność nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego gruntu, własność budynku, własność lokalu, bądź inne zbywalne prawo rzeczowe.
2. W akcie należy wskazać obciążenia i prawa ujawnione w księdze wieczystej (np. hipoteki, służebności, prawa osobiste i roszczenia), a w razie potrzeby również obciążenia i prawa nieujawnione w księdze wieczystej, o których Bank posiada wiedzę, zgodnie z obowiązkiem informacyjnym sprzedawcy wynikającym z art. 546 KC.

§ 4. Podstawa nabycia przez Bank i zgodność stanu prawnego

1. W akcie notarialnym powinno zostać wskazane, na jakiej podstawie prawnej Bank nabył prawo do nieruchomości lub użytkowania wieczystego (np. akt notarialny, postanowienie sądu), z podaniem daty, repertorium i notariusza lub sygnatury orzeczenia
2. Bank powinien złożyć oświadczenie, że:
   a. jest ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel/użytkownik wieczysty;

b. poza ujawnionymi wpisami nie są mu znane inne prawa lub roszczenia osób trzecich dotyczące przedmiotu sprzedaży, które mogłyby wpływać na sytuację nabywcy.

§ 5. Cena, sposób zapłaty i zadatek

1. Umowa sprzedaży powinna określać cenę sprzedaży w kwocie pieniężnej, zgodnie z art. 535 KC, wskazując jednoznacznie wysokość ceny i ewentualny podział jej na części składowe (np. cena prawa użytkowania wieczystego, cena budynku).
2. W akcie należy wskazać szczegółowy sposób i termin zapłaty ceny (numer rachunku Banku, sposób płatności, moment uznania rachunku jako moment zapłaty), a także skutki opóźnienia w zapłacie (odsetki ustawowe za opóźnienie lub inne konsekwencje przewidziane regulaminem).
3. Jeżeli w postępowaniu sprzedażowym przewidziano wadium, umowa powinna określać los wpłaconej kwoty, w szczególności:
   a. czy wadium jest zaliczane na poczet ceny;
   b. czy wadium przybiera funkcję zadatku w rozumieniu art. 394 KC, a jeżeli tak – w jakim zakresie (zatrzymanie zadatku przez Bank przy niewykonaniu umowy przez nabywcę, obowiązek zwrotu zadatku w podwójnej wysokości przy niewykonaniu umowy przez Bank).

§ 6. Przeniesienie prawa i zabezpieczenie zapłaty ceny

1. Umowa sprzedaży powinna jednoznacznie określać moment przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem zasady, że umowa sprzedaży może mieć skutek zarówno zobowiązujący, jak i rozporządzający (art. 155 i 158 KC).
2. Dla zabezpieczenia interesów Banku dopuszcza się, aby:
   a. skutek rozporządzający (przeniesienie prawa) został uzależniony od uprzedniej zapłaty całej ceny (np. poprzez ukształtowanie umowy jako zobowiązującej z warunkowym przeniesieniem własności/użytkowania wieczystego); lub
   b. w umowie przewidziano dodatkowe zabezpieczenia zapłaty ceny, takie jak hipoteka umowna na nieruchomości lub oświadczenie nabywcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4–5 k.p.c. – jeżeli jest to zgodne z Regulaminem sprzedaży.
3. W związku z tym, zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, dzierżawcy może przysługiwać ustawowe prawo pierwokupu tej nieruchomości. W przypadku sprzedaży nieruchomości umowa sprzedaży zawarta z osobą wyłonioną jako nabywca w przetargu będzie miała charakter warunkowy, uzależniony od niewykonania prawa pierwokupu przez dzierżawcę, a w przypadkach przewidzianych ustawą m.in. – przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

§ 7. Oświadczenia o stanie prawnym i faktycznym nieruchomości

1. Akt notarialny powinien zawierać oświadczenia Banku, m.in., że:
   a. poza obciążeniami ujawnionymi w księdze wieczystej nieruchomość nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami obligacyjnymi (np. najem, dzierżawa), ani innymi prawami osób trzecich, o ile takie oświadczenie jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym;
   b. nie toczą się postępowania sądowe, administracyjne lub egzekucyjne dotyczące nieruchomości, które mogłyby ograniczyć lub wyłączyć możliwość rozporządzenia nią;
2. Akt notarialny powinien zawierać oświadczenia nabywcy, że zapoznał się:
   a. ze stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej;

b. ze stanem faktycznym nieruchomości (w tym stanem technicznym budynków i urządzeń) i nabywa ją w takim stanie, z zastrzeżeniem ewentualnych postanowień o rękojmi.

§ 8. Rękojmia za wady

1. Umowa powinna określać zasady odpowiedzialności Banku z tytułu rękojmi za wady prawne i fizyczne nieruchomości, przy uwzględnieniu charakteru stron (profesjonalny obrót B2B lub ewentualnie relacja z konsumentem) oraz przepisów bezwzględnie obowiązujących.
2. W zakresie dopuszczalnym przez przepisy KC, Regulamin może przewidywać, że:
   a. odpowiedzialność Banku z tytułu rękojmi za wady fizyczne jest ograniczona lub wyłączona w przypadku sprzedaży na rzecz przedsiębiorców;
   b. rękojmia za wady prawne nie może zostać wyłączona w sposób sprzeczny z przepisami bezwzględnie obowiązującymi.

§ 9. Wydanie nieruchomości i przejście korzyści i ciężarów

1. Akt notarialny powinien wskazywać termin oraz sposób wydania nieruchomości nabywcy (np. sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego, przekazanie kluczy, stan liczników itp.).
2. W umowie należy określić moment przejścia na nabywcę korzyści i ciężarów związanych z nieruchomością oraz niebezpieczeństwa jej przypadkowej utraty lub uszkodzenia (np. z dniem wydania nieruchomości lub z dniem skutecznego przeniesienia prawa, w zależności od konstrukcji przyjętej w umowie).

§ 10. Koszty, opłaty i podatki

1. W akcie notarialnym należy wyraźnie określić, że Kupujący ponosi koszty sporządzenia aktu notarialnego, opłat sądowych związanych z wpisem prawa do księgi wieczystej oraz ewentualnych podatków związanych z zawarciem umowy sprzedaży.
2. Umowa powinna uwzględniać, że notariusz – zgodnie z Pr. not. – składa wniosek o wpis prawa nabywcy do księgi wieczystej, co powinno zostać wyraźnie wskazane w treści aktu.

§ 11. Zgodność z regulaminem i przepisami prawa

1. Umowa sprzedaży zawierana w formie aktu notarialnego musi pozostawać w zgodzie z postanowieniami Regulaminu sprzedaży, w tym z zasadami ustalania ceny, zabezpieczenia zapłaty oraz kwalifikacji wadium/zadatku.
2. W sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie znajdują odpowiednio przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, w tym w szczególności przepisy o umowie sprzedaży (art. 535 i nast.), oraz przepisy szczególne regulujące obrót nieruchomościami.