

forma pisemna z podpisami notarialnie poświadczonymi – art. 75¹ k.c.

UMOWA PRZEDWSTĘPNA DZIERŻAWY ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI
PRZEDSIĘBIORSTWA

zawarta w dniu 8 marca 2023 roku w Warszawie pomiędzy:

I.

Pol-Glas sp. z o.o. w Warszawie, ul. Techniczna 10, 03-300 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Warszawie, pod numerem KRS 0000012345, z kapitałem zakładowym w wysokości 1 000 000 zł, posiadająca nr NIP-345-139-8976, numer REGON 167678789 (dalej - **Wydierżawiający/Spółka**)

reprezentowana przez Annę Nowak legitymującą się dowodem osobistym nr DRE 123456, wydanym przez Prezydenta m. st. Warszawy, numer pesel 73111249874 - prokurenta samoistnego,

działającą na podstawie pełnomocnictwa udzielonego jej przez Spółkę na podstawie art. 109³ k.c., upoważniającego do zawarcia umowy oddającej do czasowego korzystania zorganizowaną część przedsiębiorstwa,

(umocowanie prokurenta ustalono w oparciu o aktualny wydruk z KRS – załącznik nr 1 oraz pełnomocnictwo szczególne udzielone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym – załącznik nr 2, prokurent oświadczył, że udzielone pełnomocnictwo nie zostało odwołane, zmienione, nie wygasło)

a

II.

Tomaszem Kowalczykiem, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Tomasz Kowalczyk Okna na Świat, ul. Produkcyjna 12b, 03-685 Ząbki, NIP 726 – 125 – 18 – 01; REGON 098765432, legitymującym się dowodem osobistym nr AID 345674, wydanym przez Prezydenta m. st. Warszawy, numer pesel 65111243564 (dalej - **Dzierżawca**)

łącznie zwani dalej - **Stronami**

(aktualny wydruk z CEIDG – załącznik nr 3)

Zważywszy, że:

- a) Spółka jest właścicielem hali produkcyjnej położonej w Ząbkach przy ulicy Produkcyjnej 20, gdzie zamierza zainstalować i uruchomić, w terminie 2 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy, nową linię produkcyjną do produkcji szyb zespolonych – Wunderglas 2023, nr seryjny WG000123, spółka posiada licencję na produkcję szyb zespolonych udzieloną na 5 lat od firmy Wunderglas GmbH w Berlinie, a składniki te, wraz z innymi wymienionymi szczegółowo w Załączniku nr 4, stanowią zorganizowaną część przedsiębiorstwa (dalej – Zorganizowana Część Przedsiębiorstwa);
- b) Spółka potrzebuje środków pieniężnych na zapłatę ostatniej transzy ceny za zakupioną linię produkcyjną;
- c) Tomasz Kowalczyk zainteresowany jest dzierżawą Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa, wraz z nową linią produkcyjną;
- d) uchwałą z 24 lutego 2023 roku, wspólników spółki Pol-Glas sp. z o.o. w Warszawie, wyrażono zgodę na wydzierżawienie Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa (odpis uchwały stanowi załącznik nr 5).

Strony postanawiają co następuje:

§ 1.

1. Strony zobowiązują się do zawarcia umowy, na podstawie której Spółka odda Dzierżawcy - Tomaszowi Kowalczykowi, do używania i pobierania pożytków przez czas 5 (pięciu) lat, Zorganizowaną Część Przedsiębiorstwa, a Dzierżawca zobowiązany będzie do płacenia czynszu w wysokości:
 - 1.1 100 000 (sto tysięcy) złotych, powiększone o należną stawkę podatku Vat za pierwszy rok dzierżawy;
 - 1.2 14 000 (czternaście tysięcy) złotych miesięcznie, powiększone o należną stawkę podatku VAT, w kolejnych latach;(dalej – Umowa przyrzeczona).
2. Strony zobowiązują się do przystąpienia do zawarcia Umowy przyrzeczonej w terminie 4 (czterech) miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy.
3. Spółka zobowiązuje się do dnia zawarcia Umowy przyrzeczonej nie zbywać ani nie ustanawiać żadnych obciążeń na składnikach zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

§ 2.

1. Spółka zobowiązuje się do przedstawienia Tomaszowi Kowalczykowi informacji z autoryzowanego serwisu firmy Wunderglas GmbH w Berlinie, działającej poprzez Oddział w Polsce – Wunderglas sp. z o.o. w Warszawie – czy linia produkcyjna do produkcji szyb zespolonych – Wunderglas 2023, nr seryjny WG000123, po zainstalowaniu, została sprawdzona i osiągnęła w testach wydajność wynikającą ze specyfikacji technicznej.
2. Informacja zostanie przedstawiona – w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy, na adres e – mail: tomasz.kowalczyk@oknanaswiat.com.pl.

§ 3.

1. Tomasz Kowalczyk, wpłaci w terminie 7 dni od otrzymania faktury VAT wystawionej przez Spółkę, kwotę 100 000 (sto tysięcy) złotych, powiększoną o należną stawkę podatku VAT – tytułem zadatku.
2. Kwota zadatku zostanie zapłacona przelewem, na rachunek bankowy Spółki wskazany w treści faktury VAT.
3. Za moment zapłaty zadatku strony przyjmują uznanie rachunku Spółki.
4. W razie zawarcia Umowy przyrzeczonej kwota zadatku zostanie zaliczona na poczet czynszu należnego Wdzierżawiającemu za pierwszy rok trwania dzierżawy.
5. Tomasz Kowalczyk może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i żądać sumy dwukrotnie wyższej od wpłaconego zadatku w razie:
 - 5.1 nie przedstawienia Tomaszowi Kowalczykowi, informacji o której mowa § 2., we wskazanym tam terminie;
 - 5.2 nie przystąpienia przez Spółkę do zawarcia Umowy przyrzeczonej w terminie określonym w § 1. ust 2.;
 - 5.3 odstąpienia od umowy z przyczyn wskazanych w § 4.
6. W razie rozwiązania umowy albo niewykonania z przyczyn, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi oraz niewykonania umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony, zadatek podlega zwrotowi, zaś obowiązek zwrotu sumy dwukrotnie wyższej odpada.

§ 4.

1. Tomaszowi Kowalczykowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, w razie gdyby z informacji przedstawionej zgodnie z § 2. wynikało, że linia produkcyjna do produkcji szyb zespolonych – Wunderglas 2023, nr seryjny WG000123, po zainstalowaniu i sprawdzeniu, nie osiągnęła w testach wydajności wynikającej ze specyfikacji technicznej.
2. Prawo do odstąpienia wykonuje się poprzez złożenie oświadczenia w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie, w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania informacji.

§ 5.

1. Strony ustalają, że w celu zabezpieczenia wiarygodności Tomasza Kowalczyka, mogącej powstać w razie konieczności zwrotu wpłaconego zadatku, Spółka zobowiązuje się przenieść na Tomasza Kowalczyka własność półproduktów w postaci szkła okiennego, znajdujących się w należącej do spółki hali położonej przy ulicy Produkcyjnej 22 (dalej – Przedmiot przewłaszczenia).
2. Spółka oświadcza, że Przedmiot przewłaszczenia stanowi jej wyłączną własność, nie jest obciążony prawami osób trzecich, a rozporządzeniem nim nie podlega żadnym ograniczeniom.
3. Strony ustalają, że przedmiot przewłaszczenia został oznaczony jako własność Tomasza Kowalczyka i pozostanie we władaniu Spółki jako przechowawcy, w miejscu dotychczasowego położenia, przez cały czas trwania umowy przewłaszczenia.
4. Koszty przechowania ponosi Spółka.
5. Tomasz Kowalczyk zobowiązuje się do nie zbywania i nie obciążania przedmiotu przewłaszczenia do czasu zaktualizowania się obowiązku zwrotu przez Spółkę zadatku lub zadatku w podwójnej wysokości.
6. Tomasz Kowalczyk zobowiązuje się do zwrotnego przeniesienia własności przedmiotu przewłaszczenia:
 - 6.1 w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy przyrzeczonej;
 - 6.2 w terminie 14 dni od rozwiązania umowy;
 - 6.3 w terminie 14 dni od upływu terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej w razie niewykonania niniejszej umowy z przyczyn, za które żadna ze stron

odpowiedzialności nie ponosi oraz niewykonania umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony.

§ 6.

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd Arbitrażowy przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie, stosownie do regulaminu tego Sądu, obowiązującego w dacie wniesienia pozwu.

§ 7.

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej strony.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi pod rygorem nieważności.

załączniki:

1. aktualny wydruk z KRS Pol-Glas sp. z o.o. w Warszawie w Warszawie,
2. pełnomocnictwo udzielone Annie Nowak do czynności – oddania do czasowego korzystania przedsiębiorstwa,
3. aktualny wydruk z CEIDG Tomasza Kowalczyka,
4. szczegółowe zestawienie składników Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa,
5. odpis uchwały wspólników spółki Pol-Glas sp. z o.o. w Warszawie, z 24 lutego 2023 roku.

podpis

Anna Nowak

podpis

Tomasz Kowalczyk