**zał. nr 3**

Samoobliczenie podatku od nabycia nieruchomości, opłaty rejestracyjnej oraz podatku dochodowego od nieruchomości

dokonane przez

Sokolski Madany Rechtsanwälte OG;

wpisana pod numerem rejestru: ..............................

Spółka Sokolski Madany Rechtsanwälte OG, 1090 Wiedeń, Liechtensteinstraße 12/2/10 oświadcza niniejszym, że dokonane zostało samoobliczenie wszelkich transakcji zakupu dokonanych w ramach tej Umowy sprzedaży zgodnie z § 11 GrEStG (Ustawy o podatku od nabycia nieruchomości) oraz że zapłacono opłatę od wpisu przeniesienia własności oraz podatek od nabycia nieruchomości zgodnie z § 13 tejże Ustawy.

Wiedeń, dnia

Sokolski Madany Rechtsanwälte OG

# UMOWA SPRZEDAŻY

zawarta pomiędzy

**Rzeczpospolitą Polską**

Hietzinger Hauptstr. 42c

1130 Wiedeń

zwaną dalej „Sprzedającym” z jednej strony oraz

**[#]**

**[#]**

**[#]**

zwaną dalej „Kupującym” z drugiej strony

odnośnie do nieruchomości o numerze EZ 5805, KG 01806 Mauer, Sąd Okręgowy Liesing

o następującej treści:

1. **Przedmiot sprzedaży**

Sprzedający jest wpisanym do księgi wieczystej jedynym właścicielem nieruchomości gruntowej EZ 5805, KG 01806 Mauer, składającej się z działki nr 728/2, powierzchnie budowlane (10) ogrody (10) o powierzchni całkowitej określonej na podstawie wyciągu z księgi wieczystej wynoszącej 1.002 m2, wraz ze wzniesionymi na niej budynkami (zwanej dalej krótko „Przedmiotem sprzedaży”).

Strony Umowy przyjmują do wiadomości następujący aktualny stan księgi wieczystej dla tej nieruchomości:

|  |
| --- |
| GMINA KATASTRALNA 01806 Mauer NUMER DZIAŁKI EW. 5805  SĄD OKRĘGOWY Liesing  \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*  Numer ostatniego wpisu 22608/2012  Wpis zmieniono zgodnie z Rozporządzeniem Fed. Dz. U. II, 143/2012 w dniu 07.05.2012  \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*  NUMER DZIAŁKI G BA (UŻYTKOWANIE) POWIERZCHNIA ADRES DZIAŁKI  728/2 G Powierzchnia działki \* 1002  Powierzchnia zabudowy (10) 322  Ogród (10) 680 Kroißberggasse 8  Legenda:  G: Nieruchomość w katastrze granicznym  \*: Powierzchnia wyliczona  Powierzchnia zabudowy (10): Powierzchnia zabudowy (budynki)  Ogrody (10): Ogrody (ogrody)  \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*  6 a 3612/1981 Plac budowy (na ) działka 728/2  8 a skreślono  \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*  1 UDZIAŁ: 1/1  Rzeczpospolita Polska  ADRES: Hietzinger Hauptstr. 42b, Wiedeń 1130  d 942/1989 Prawo własności (E 25.039/87)  e 22608/2012 Zmiana nazwy  \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*  8 skreślono  \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* WSKAZÓWKA \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*  Jeśli we wpisie nie podano waluty, należy przyjąć ATS.  \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* |

1. **Cena sprzedaży**

Cena sprzedaży Przedmiotu sprzedaży wynosi

Cena sprzedaży: euro (euro ####)

W cenie tej uwzględniono już, że Sprzedający przejmuje jedynie ograniczoną, wskazanej w punkcie 6 rękojmię i odpowiedzialność, oraz że budynek na nieruchomości wymaga remontu.

Strony Umowy nie rezygnują ze zwolnienia z podatku od towarów i usług w rozumieniu § 6 ust. 1 zd. 9 Ustawy o podatku od towarów i usług, co oznacza, że podatek od towarów i usług nie podlega naliczeniu.

Kupujący zobowiązuje się do przelania całej kwoty ceny sprzedaży w wysokości [###] EUR [słownie] wyłącznie na otwarte w tym celu, podlegające przepisom o Elektronicznej Adwokackiej Księgi Powierniczej przy Izbie Adwokackiej w Wiedniu konto powiernicze o numerze **IBAN AT## 2011 1407 1112 45##** w banku Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, na kancelarię Sokolski Madany Rechtsanwälte OG, ze wskazaniem „**Cena sprzedaży nieruchomość gruntowa Kroißberggasse**“.

Uzgadnia się, że wadium w wysokości [###] EUR wpłacone przez Kupującego w ramach przetargu zostanie przekazane przez Sprzedającego na wspomniane wyżej konto powiernicze przed dniem podpisania Umowy względnie zostanie wykorzystane poprzez skorzystanie z przekazanej gwarancji bankowej, skutkiem czego Kupujący będzie zobowiązany do udokumentowania jedynie wpłaty kwoty różnicy w stosunku do ceny sprzedaży w wysokości [###] [słownie] EUR.

Wypłata z konta powierniczego na rzecz Sprzedającego odbędzie się zgodnie z punktem 3. Odsetki naliczone na koncie powierniczym, pomniejszone o podatek od zysków kapitałowych i opłat za prowadzenie konta, przypadają Sprzedającemu. Należy przelać je na rzecz Sprzedającego w chwili zamykania konta powierniczego. Powiernik nie odpowiada za wysokość oprocentowania na koncie powierniczym. Ewentualne strata lub negatywne saldo na koncie powierniczym w związku z naliczeniem opłat bankowych lub rozliczeniem opłaty administracyjnej za utrzymanie płynności w przypadku indywidualnych kont powierniczych obciążają Sprzedającego.

Podatek od nabycia nieruchomości oraz opłata za wpis do rejestru z tytułu przedmiotowej Umowy sprzedaży względnie w związku z tą umową obciążają Kupującego.

**Do chwili podpisania Umowy sprzedaży przez Kupującego w uwierzytelnionej formie** Kupujący zobowiązuje się

a)           **uiścić** kwotę podatku od nabycia nieruchomości naliczonego od ceny sprzedaży w wysokości ### (słownie) EUR wynoszącego 3,5%, tj. kwoty ### (słownie) EUR, oraz

b)           **uiścić** opłatę wieczystoksięgową w wysokości obecnie 1,1%, tj. ### (słownie) EUR wyłącznie na kontro powiernicze o numerze IBAN AT09 2011 1827 8661 9102 prowadzone w Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG dla Sokolski Madany Rechtsanwälte OG

(patrz w tej sprawie punkt 9).”

Uzgadnia się, że dla dochowania terminu wpłaty decydujące znaczenie ma data wpłynięcia wskazanych kwot na konto powiernicze.

Odnośnie do zapłaty podatku od nabycia nieruchomości oraz opłaty wieczystoksięgowej Powiernik dokona samoobliczenia. W każdym razie jest nieodwołalnie upoważniony do terminowego przekazania podatku od nabycia nieruchomości oraz opłaty wieczystoksięgowej.

Na wypadek opóźnienia płatności należnych lub pozostających w związku z niniejszą Umową sprzedaży po stronie Kupującego ustala się odsetki w wysokości 9 % rocznie.

Powyższa regulacja na wypadek opóźnienia znajduje zastosowanie również wówczas, gdy Kupujący bezprawnie opóźnia wypłatę środków pieniężnych znajdujących się na koncie powierniczym na rzecz Sprzedającego (np. jeśli do opóźnienia dojdzie w związku z finansowaniem Kupującego przez stronę trzecią).

1. **Wypłata ceny sprzedaży**

Powiernik otrzymuje od Stron Umowy jednostronne i nieodwołalne zlecenie wraz z odpowiednim uprawnieniem, polegające na tym, że po

1. przedłożeniu przez wszystkie Strony Umowy sprzedaży zdatnej do dokonania wpisu wieczystoksięgowego,
2. przedłożeniu oryginału postanowienia o stwierdzeniu pierwszeństwa zamierzonego zbycia o pozostałym terminie ważności co najmniej ośmiu miesięcy lub przedłożenie postanowienia o wpisaniu prawa własności Kupującego do księgi wieczystej,
3. wyrażeniu zgody na powiernictwo przez Izbę Adwokacką w Wiedniu

dokona wypłaty w ramach powiernictwa ceny sprzedaży włącznie z naliczonymi odsetkami (pomniejszonej o podatek od zysków kapitałowych oraz opłaty za prowadzenie konta) w odpowiednim terminie na rzecz Sprzedającego na jego konto w [intytucja bankowa], IBAN: ###, BIC: ###. Uzgadnia się, że fizyczne przekazanie Przedmiotu sprzedaży Kupującemu nie jest warunkiem wypłaty.

Bezpośrednio po całkowitej wypłacie całej kwoty ceny sprzedaży w rozumieniu punktu 3 na konto Sprzedającego lub, jeśli tak wynika z warunków finansowania zewnętrznego Kupującego, już wcześniej, jednak nie wcześniej niż po dokonaniu wpłaty całej ceny sprzedaży na konto powiernicze, należy do sądu wieczystoksięgowego złożyć wniosek o przepisanie prawa własności na Kupującego. W sądzie wieczystoksięgowym nie ma potrzeby przedkładania dowodu na przelanie ceny sprzedaży na konto powiernicze przez Powiernika.

Wskazane wyżej w punkcie 3 dokumenty będą przechowywane przez Powiernika aż do chwili całkowitej wypłaty kwoty ceny sprzedaży zgodnie z punktem 3 na konto Sprzedającego, a następnie wykorzystane do dokonania odpowiednich wpisów wieczystoksięgowych.

1. **Przekazanie i przejęcie**

Sprzedający sprzedaje i przekazuje, zaś Kupujący nabywa i przejmuje Przedmiot sprzedaży określony w punkcie 1 niniejszej Umowy w stanie, w jakim się on znajduje, w zakresie, w jakim Sprzedający dotychczas posiadał i użytkował Przedmiot sprzedaży względnie w jakim był uprawniony do jego posiadania i użytkowania, w jego obecnym stanie, ze wszystkimi przynależnymi elementami rzeczowymi i prawnymi, a także wszelkimi elementami wbudowanymi i dobudowanymi.

Przekazanie i przejęcie Przedmiotu sprzedaży, z którego usunięto ruchomości, w fizyczne posiadanie przez Kupującego nastąpi w ciągu dwóch tygodni po podpisaniu niniejszej Umowy sprzedaży, w dniu uzgodnionym przez Strony; w tym momencie na Kupującego przejdą także wszelkie ryzyka związane z Przedmiotem sprzedaży. Przekazanie i przejęcie należy udokumentować protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez obie Strony Umowy, oraz opatrzonym datą.

Jako dzień rozliczenia opłat eksploatacyjnych i dochodów z nieruchomości wyznacza się pierwszy dzień miesiąca następujący po terminie przekazania. Oznacza to, że od dnia rozliczenia wszelkie koszty, podatki, opłaty i świadczenia powstałe w związku z Przedmiotem Umowy ponosi Kupujący. Sprzedający zobowiązuje się do przekazania Kupującemu wszelkich dokumentów pozostających w jego posiadaniu, a dotyczących Przedmiotu Umowy (tj. projektów, decyzji, zgód, umów, polis ubezpieczeniowych itp.), w miarę możności w oryginale, a także wszystkich kluczy do Przedmiotu sprzedaży.

1. **Rękojmia i ograniczenie odpowiedzialności za szkody**

Kupujący dokonał szczegółowej inspekcji Przedmiotu sprzedaży. Są mu znane położenie, właściwości oraz stan Przedmiotu sprzedaży. Kupujący w [miesiąc/rok] otrzymał teczkę sprzedaży Sprzedającego, w której zawarte były informacje dotyczące Przedmiotu sprzedaży, włącznie z projektem Umowy sprzedaży.

Sprzedający nie udziela rękojmi ani nie ponosi innego rodzaju odpowiedzialności za konkretne cechy fizyczne, za konkretny stan, dochody, efektywność energetyczną albo możliwy sposób wykorzystania Przedmiotu sprzedaży, za prawidłowość podanych wymiarów, a także za to, czy Przedmiot sprzedaży jest wolny od skażeń, zanieczyszczeń gleby, niewypałów lub niewybuchów z czasów wojny.

Wszelkie prawa i obciążenia osób trzecich zostają przejęte przez Kupującego bez ujmowania w Cenie sprzedaży, a Kupujący zwalnia Sprzedającego ze wszelkich związanych z tym roszczeń, jednak jedynie w takim zakresie, w jakim zostały one przekazane do wiadomości Kupującego przed zawarciem Umowy, w jakim są one oczywiste lub o których Kupujący mógł pozyskać wiedzę z publicznie dostępnych dokumentów, rejestrów itp.

Jednak Sprzedający odpowiada za to, że Przedmiot sprzedaży w chwili przekazania – w zakresie, w jakim Kupujący nie przejmuje obciążeń lub nie zgadza się na obciążenia na rzecz stron trzecich na podstawie niniejszej Umowy - będzie wolny od wszelkich finansowych obciążeń księgowych. Sprzedający gwarantuje, że wszelkie należne do dnia rozliczenia Przedmiotu sprzedaży należne podatki i inne opłaty publiczne zostały opłacone terminowo. Kupujący nie ma prawa do podnoszenia roszczeń czy to umownych czy ustawowych w zakresie wykraczającym poza wskazany wyżej zakres odpowiedzialności (Wyłączenie rękojmi i odpowiedzialności).

O ile Sprzedający (lub osoba, za którą Sprzedający odpowiada) jest zobowiązana w stosunku do Kupującego do wypłaty odszkodowania za szkody nieosobowe wynikające z niniejszej Umowy lub z nią związane, taka odpowiedzialność Sprzedającego jest ograniczona do szkód wyrządzonych umyślnie lub na skutek rażącego niedbalstwa.

1. **Postanowienia dotyczące przeznaczenia powierzchni oraz jej zabudowy**

Kupujący zna obecne przeznaczenie działki i przyjmuje je do wiadomości. Uzgadnia się, że Sprzedający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za ewentualną zmianę przeznaczenia działki lub możliwości jej zabudowy.

1. **Świadectwo charakterystyki energetycznej**

Kopia świadectwa charakterystyki energetycznej została przekazana Kupującemu przed podpisaniem niniejszej Umowy.

1. **Realizacja Powiernictwa**

Do celów realizacji Powiernictwa oraz realizacji niniejszej Umowy w zakresie wieczystoksięgowym powołano jako Powiernika kancelarię adwokacką Sokolski Madany Rechtsanwälte OG (FN 444112g), Liechtensteinstraße 12/2/10, 1090 Wiedeń (zwaną dalej „Powiernikiem”). Strony Umowy zobowiązują się do podpisania z Powiernikiem odpowiedniej, odrębnej Umowy powiernictwa (patrz punkt 9 niniejszej Umowy).

1. **Koszty / opłaty / podatki**

Koszty obsługi powierniczej oraz wszelkie związane z wieczystoksięgową realizacją Umowy koszty, opłaty i podatki, w szczególności koszty uwierzytelnienia, podatek od nabycia nieruchomości oraz opłatę za dokonanie wpisu do księgi wieczystej ponosi Kupujący.

Na wypadek gdyby po zawarciu niniejszej Umowy sprzedaży opłaty i/lub podatki zostały podniesione, zaś podwyżki te miałyby zastosowanie do niniejszego stosunku umownego, obciążają one Kupującego, bez ograniczeń czasowych.

Koszty własne doradztwa wynikające z niniejszej Umowy lub z nią związane każda ze Stron ponosi we własnym zakresie.

Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na to, że Powiernik jest upoważniony do dokonania (ewentualnego) samoobliczenia podatku od nieruchomości, wypłaty Ceny sprzedaży oraz przeprowadzenia procedury wieczystoksięgowego przeniesienia własności na Kupującego.

Koszty, opłaty i ryzyka wynikające z finansowania ceny sprzedaży lub pozostające z nimi w związku ponosi wyłącznie Kupujący. Kupujący oświadcza, że kwestia finansowania ceny sprzedaży oraz powiązanych z nim kosztów została całkowicie wyjaśniona w chwili zawierania Umowy sprzedaży, oraz że finansowanie jest w pełni zagwarantowane.

Za wykonanie powiernictwa, włącznie z realizacją Umowy sprzedaży przez Powiernika naliczy on Kupującemu honorarium w wysokości 1,2% Ceny sprzedaży w rozumieniu punktu 2 (powiększone o VAT oraz poniesione koszty). Do zapłaty tego honorarium Kupujący jest zobowiązany w momencie zawierania Umowy sprzedaży. Odrębne koszty wynikające z powiernictwa, a poniesione przez Powiernika na rzecz instytucji bankowej finansującej Kupującego, związane z realizacją prawa zastawu i/lub złożenie wniosku odnośnie do miejsca zamierzonego zastawu w hierarchii, a także z uzyskaniem ewentualnych zgód nie są ujęte we wskazanym wyżej honorarium i zostaną poniesione przez Kupującego odrębnie.

Strony Umowy w zakresie podstawy wymiaru podatku od nabycia nieruchomości oraz opłaty za dokonanie wpisu wieczystoksięgowego Strony zgodnie ustalają co następuje. Powiernik zostaje zobowiązany do przyjęcia następujących podstaw wymiaru (wszelkiego) samoobliczenia podatku od nabycia nieruchomości, włącznie z wysokością opłaty wieczystoksięgowej:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. Cena sprzedaży zgodnie z punktem 2 | Euro | […] |
| **Podstawa wymiaru:** | **Euro** | **[…]** |

Niniejszym Kupujący zleca Powiernikowi dokonanie bez zbędnej zwłoki obliczenia wysokości podatku od nabycia nieruchomości oraz opłaty wieczystoksięgowej w pierwszej kolejności w drodze samoobliczenia albo, pomocniczo (tzn. jedynie w przypadku, gdyby samoobliczenie na podstawie § 12 Ustawy od podatku od nabycia nieruchomości okazało się niemożliwe) – zgłoszenia nabycia nieruchomości w drodze złożenia odpowiedniej deklaracji podatkowej; Kupujący oświadcza jednocześnie, że niniejsza Umowa zawiera wszelkie informacje niezbędne do dokonania samoobliczenia lub złożenia deklaracji, oraz potwierdza niniejszym ich prawidłowość i kompletność. Jakiekolwiek ryzyko wynikające z nieprawidłowości lub niekompletności tej podstawy wymiaru ponosi bez ograniczeń czasowych wyłącznie Kupujący, skutkiem czego wszelkie opłaty dodatkowe lub ewentualne kary administracyjne będą obciążały Kupującego.

W przypadku, gdyby podatek od nabycia nieruchomości i/lub opłata wieczystoksięgowa związana z niniejszą transakcją została podwyższona względnie obniżona przez Urząd Skarbowy ds. Opłat, Podatków od Czynności Cywilnoprawnych i Gier Losowych, to kwota różnicy obciąży Kupującego względnie zostanie wypłacona Kupującemu przez Powiernika.

1. **Oświadczenie o obywatelstwie**

*Kupujący składa oświadczenie w miejsce przysięgi, że jest obywatelem ###. Kupujący oświadcza, że jest rezydentem walutowym.*

lub

*Kupujący oświadcza wiążąco, że jego kapitał zakładowy pozostaje w większości w posiadaniu osób lub spółek krajowych, że siedziba spółki znajduje się w kraju, zaś w jej organach zasiadają w przeważającej części osoby krajowe.*

1. **Wpis wieczystoksięgowy / pełnomocnictwo**

Jeśli do celów wieczystoksięgowej realizacji niniejszej Umowy niezbędne okażą się dalsze oświadczenia Stron lub zmiany tej Umowy w drodze aneksów, Strony zobowiązują się do złożenia tego rodzaju oświadczeń w formie wymaganej ustawą.

Strony Umowy zlecają kancelarii Sokolski Madany Rechtsanwälte OG (FN 444112g) (zwanej dalej „Powiernikiem”) i upoważniają ją jednoznacznie, jednostronnie i nieodwołalnie w odniesieniu do siebie samych i swoich następców prawnych, do:

1. wieczystoksięgowego przeprowadzenia niniejszej Umowy sprzedaży, złożenia wniosku o wpisy w odpowiedniej kolejności dla zamierzonego zbycia i/lub zamierzonego zastawu, składania innych wniosków wieczystoksięgowych wynikających z transakcji podstawowej lub z nią związanych,
2. składania wszelkich oświadczeń, oświadczeń o zgodzie na dokonanie wpisu wieczystoksięgowego, uzupełnień i/lub aneksów do Umowy sprzedaży oraz do ich sporządzania dla Stron Umowy, o ile będzie to niezbędne lub potrzebne do celów wieczystoksięgowej realizacji Umowy i/lub dokonania wpisów w odpowiedniej kolejności w księdze wieczystej (np. nadanie pierwszeństwa), do odbierania środków finansowych lub równoważnych w imieniu Powierzających; do składania oświadczeń w stosunku do administracji skarbowej, urzędu ds. obrotu nieruchomościami i innych organów administracyjnych i sądowych, a także do odbierania decyzji, postanowień i dokumentów wszelkiego rodzaju,

a wszystko to za wyraźną zgodą na podwójną reprezentację i samodzielne prowadzenie sprawy przez Powiernika.

1. **Zgoda na dokonanie wpisu wieczystoksięgowego**

Sprzedający, którym jest Rzeczpospolita Polska, udziela swojej wyraźnej i nieodwołalnej zgody, aby na podstawie niniejszej Umowy, bez jego dalszej wiedzy i zgody, jednak nie na jego koszt, dokonano przepisania własności nieruchomości gruntowej EZ 5805, księga wieczysta KG 01806 Mauer na rzecz Kupującego [###] w liczbie 1/1 udziałów.

1. **Umowy ubezpieczenia**

Kupujący ma prawo do wypowiedzenia w ciągu miesiąca od przejścia praw własności do Przedmiotu Umowy, a tym samym po dokonaniu odpowiedniego wpisu wieczystoksięgowego, umów ubezpieczenia odnoszących się do Przedmiotu Umowy; ewentualne rozliczenie wsteczne rabatu za czas trwania umowy obciąża Sprzedającego.

Kupujący jest zobowiązany do zapewnienia prawidłowego ubezpieczenia nieruchomości po dniu rozliczeniowym w rozumieniu punktu 4 i zwalnia Sprzedającego z wszelkiej odpowiedzialności w tym zakresie.

1. **Oświadczenie dotyczące podatku od nabycia nieruchomości**

Sprzedający oświadcza, że w rozumieniu przepisów podatkowych jest zagranicznym podmiotem prawa publicznego i zgodnie z art. 23 Konwencji wiedeńskiej o stosunkach dyplomatycznych jest zwolniona od wszelkich opłat i podatków państwowych, regionalnych lub komunalnych dotyczących pomieszczeń własnych misji. Stwierdza się, że Przedmiot sprzedaży (budynki, ich części i związany z nimi teren) był wykorzystywane do celów misji, włącznie z posadowieniem rezydencji szefa misji. Skutkiem tego nie powstaje żadne zobowiązanie podatkowe w zakresie podatku dochodowego od zbycia nieruchomości.

1. **Inne postanowienia**

Strony Umowy stwierdzają zgodnie, że niniejsza transakcja jest zgodna z ich interesem ekonomicznym, ich sytuacją oraz możliwościami, oraz składają oświadczenie o prawdziwości podanej wartości świadczenia i świadczenia wzajemnego; a w szczególności że znają realną wartość Przedmiotu sprzedaży i w związku z tym w zakresie, w jakim umożliwiają to bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawowe, w przypadku

1. pomyłek drugiej Strony Umowy nie wynikających z rażącej niedbałości lub działania umyślnego (§ 871 i nast. austriackiego kodeksu cywilnego ABGB) lub
2. nieekwiwalentności świadczeń przekraczających połowę realnej wartości (§ 934 ABGB i § 351 Ustawy o przedsiębiorstwa UGB) lub
3. zaniku podstawy do przeprowadzenia transakcji

rezygnują z prawa do wzruszenia, dostosowania lub wniesienia sprzeciwu na jednej z powyższych podstaw.

Kupujący zna realną wartość nieruchomości i oświadcza, że warunki niniejszej Umowy sprzedaży w odniesieniu do ekwiwalentności świadczenia i świadczenia wzajemnego są właściwe zarówno w sensie obiektywnym, jak i subiektywnym, a także że stosunki gospodarcze i zamiary Stron Umowy są odpowiednie, skutkiem czego w tym przypadku nie są spełnione warunki wzruszenia Umowy sprzedaży w związku z naruszeniem zasady ekwiwalentności przekraczającym połowę realnej wartości świadczenia w stosunku do świadczenia wzajemnego. Jednak na wypadek, gdyby okazało się, że wbrew przekonaniu Stron takie warunki są spełnione, Kupujący oświadcza, że nabywa Przedmiot sprzedaży nawet w takich warunkach ze względu na jego szczególne walory.

*Opcjonalnie: Kupujący oświadcza, (i) że jest przedsiębiorcą w rozumieniu § 1 Ustawy o ochronie konsumentów KSchG , a niniejsza transakcja jest dokonywana w ramach prowadzenia przedsiębiorstwa oraz (ii) że nie zawiera niniejszej transakcji jako konsument. Kupujący przed zawarciem Umowy sprzedaży sprawdził swój status przedsiębiorcy. Jeśli w ewentualnym przyszłym sporze ze Sprzedającym Kupujący będzie podnosił, że postanowienia niniejszej Umowy naruszają bezwzględnie obowiązujące przepisy o ochronie konsumentów, skutkiem czego nie powinny znaleźć zastosowania lub powinny znaleźć inne zastosowanie, Sprzedający będzie miał prawo w każdym czasie i bez ograniczenia czasowego odstąpić od niniejszej Umowy sprzedaży oraz zażądać cofnięcia transakcji.*

Do niniejszego stosunku prawnego, zarówno w zakresie przeprowadzenia, jak i zakończenia, stosuje się prawo austriackie przy wyłączeniu norm odsyłających i kolizyjnych.

*W odniesieniu do wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub w związku z nią, w szczególności zaś także odnośnie do jej dojścia do skutku, istnienia lub nieistnienia, przyjmuje się zarówno rzeczową, jak i miejscową właściwość sądu dla Wiednia-Śródmieście (Wien Innere Stadt).*

Jeśli poszczególne postanowienia niniejszej Umowy są lub okażą się nieważne lub nieskuteczne (również ze skutkiem wstecznym), to nie będzie to miało wpływu na ważność pozostałych jej postanowień. Uznaje się, że w miejsce postanowienia nieskutecznego lub nieważnego przyjęto postanowienie w możliwie dalekim stopniu odpowiadające celowi gospodarczemu postanowienia nieskutecznego lub nieważnego.

Nie istnieją ustne ustalenia do niniejszej Umowy. Zmiany i uzupełnienia wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności; dotyczy to także rezygnacji z wymogu formy pisemnej.

Umowa sprzedaży została sporządzona w jednym egzemplarzu, który otrzymuje Kupujący. Sprzedający otrzymuje uwierzytelniony odpis.

Kupujący jest zobowiązany do przeniesienia wszelkich nałożonych na niego zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy na swoich ewentualnych następców prawnych oraz do zobowiązania ich do tego, aby przenieśli te zobowiązania również na swoich następców prawnych. Ten obowiązek przeniesienia zobowiązań nie zmienia bezpośredniej i nieograniczonej odpowiedzialności Kupującego w stosunku do Sprzedającego także po przeniesieniu praw.

Wszelkie załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy.

Wiedeń, dnia ##.##.2022

[Kupujący]



\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Sprzedający [Rzeczpospolita Polska]