

Repertorium A numer \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

## AKT NOTARIALNY- PROJEKT

Dnia ..... roku (.....r.) przed .....Notariuszem prowadzącym kancelarię notarialną w Szczecinie przy ulicy ..... numer ....., w siedzibie kancelarii stawili się:

1. .... syn/córka \_\_\_\_\_,  
- legitymujący się dowodem osobistym numer ....., PESEL: .....,  
- zamieszkały w ....., gmina....., powiat ....., województwo zachodniopomorskie,  
- działający w imieniu i na rzecz „Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie przy ulicy Bohaterów Getta Warszawskiego numer 1, kod pocztowy: 70-302 Szczecin, województwo zachodniopomorskie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000157810, NIP 852-18-50-722, REGON 811015666, zwanej w dalszej treści umowy **SPRZEDAJĄCĄ SPÓŁKĄ** – jako Pełnomocnik na podstawie „Pełnomocnictwa” udzielonego dnia ..... roku aktem notarialnym Rep. A numer ..... przed ..... – Notariuszem w Szczecinie.  
Stawający oświadczył, że pełnomocnictwo powyższe nie wygasło i nie zostało odwołane.

2....., córka .....,  
- legitymująca się dowodem osobistym numer ....., PESEL: ....., według oświadczenia NIP .....,  
- zamieszkała w Szczecinie przy ulicy .....\_numer ....., kod pocztowy: \_.....Szczecin, województwo zachodniopomorskie,

3. ...., syn .....,  
- legitymujący się dowodem osobistym numer ....., PESEL: ....., według oświadczenia NIP .....,  
- zamieszkały w Szczecinie przy ulicy ..... Numer ....., kod pocztowy: \_\_\_\_  
Szczecin, województwo zachodniopomorskie,  
- zwani w ad.2 i 3 w dalszej treści umowy „KUPUJĄCYMI”  
- adres do doręczeń: \_\_\_\_\_

Tożsamość Stawających Notariusz ustalił na podstawie dowodów tożsamości, których serie i numery wpisano poniżej nazwisk.

# PRZEDWSTĘPNA WARUNKOWA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY

## § 1.

### 1. Stawający oświadczyli, że:

- a) w księdze wieczystej **KW numer SZ1S/000**\_\_\_\_\_ prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód X Wydział Ksiąg Wieczystych w Szczecinie jako właściciel działki gruntu: numer \_\_\_\_\_ (.....) id.dz. 326201\_1..... i o numerze \_\_\_\_\_ (..... łamane przez.....) id.dz. 326201\_1.....o obszarze .....\_ha (.....) obręb ewidencyjny \_\_\_\_\_ (Pogodno 38) położonej w Szczecinie przy ulicy ....., województwo zachodniopomorskie wpisana jest Gmina Miasto Szczecin i Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. jako wieczysty współużytkownik działki gruntu i współwłaściciel budynku mieszkalnego (identyfikator budynku:.....) oraz właściciele wyodrębnionych z KW.....- lokali położonych w budynku przy ul..... będący jednocześnie współużytkownikami wieczystymi działki gruntu i współwłaścicielami części wspólnych budynku.
- b) dział IV tej księgi wieczystej nie wykazuje obciążeń, zaś w dziale III wpisano.....

### Ponadto Sprzedająca Spółka oświadczyła, że:

- a) budynek wyżej opisany obejmuje lokale mieszkalne, z których każdy może być przedmiotem odrębnej własności zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- b) udział sprzedającej spółki w nieruchomości wyżej opisanej nie jest obciążony prawami osób trzecich ani przedmiotem żadnego toczącego się postępowania administracyjnego, sądowego lub arbitrażowego,
- c) nie zachodzą po stronie Sprzedającej Spółki żadne okoliczności – zaległości lub zobowiązania podatkowe, skutkujące powstaniem na ustanawianym i sprzedawanym lokalu hipoteki przymusowej, stosownie do art. 34 i następnych ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa,
- d) dla przedmiotowego lokalu nie zostało wydane świadectwo charakterystyki energetycznej,
- e) z tytułu sprzedaży przedmiotu umowy sprzedająca Spółka zwolniona jest z podatku VAT,
- f) sprzedająca Spółka dokonuje sukcesywnego wyodrębnienia własności lokali w wyżej opisanej nieruchomości.

### 2. Pełnomocnik Sprzedającej Spółki do niniejszej umowy okazał:

- a) uchwałę numer ..../2012 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia ..... roku w sprawie .....,
- b) protokół z przetargu pisemnego ofertowego nieograniczonego na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr ..... położonego w nieruchomości przy ul. ....w

Szczecinie;

- c) zaświadczenie Prezydenta Miasta Szczecina z dnia ..... 2012 roku, znak: WUiAB/...../7359/...../12, UNP:...../WUiAB/-...../12, z którego wynika, że lokal mieszkalny oznaczony numerem \_\_\_ mieszczący się w budynku położonym w Szczecinie przy ulicy \_\_\_\_\_ w Szczecinie spełnia wymogi samodzielnego lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- d) plan i opis lokalu numer ..... znajdującego się w budynku mieszkalnym numer ..... przy ulicy ..... w Szczecinie wraz z fragmentem rzutu kondygnacji budynku mieszkalnego i planem lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy,
- e) wypis z rejestru gruntów dla działki gruntu numer .....wyżej opisanej, wydane dnia ..... roku przez Prezydenta Miasta Szczecina (MODGiK/.....),
- f) wypis z kartoteki lokali wydany dnia .....roku przez Prezydenta Miasta Szczecina ((MODGiK/.....), w tym dla lokalu mieszkalnego numer ..... przy ulicy ..... numer.....- Id.lok: 326201\_1 ..... BUD .....LOK,

## § 2.

### 1. Pełnomocnik Sprzedającej Spółki oświadczył że:

- a) lokal mieszkalny oznaczony numerem ..... - położony na \_\_\_ kondygnacji (.....\_ piętro) budynku przy ulicy ..... Numer ..... w Szczecinie składa się z ..... o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> (..... całych i ..... setnych metra kwadratowego),
- b) z lokalem wyżej opisanym związany jest udział wynoszący \_\_\_\_\_/1000 części w prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz własności części wspólnych budynku – opisanych w § 1 niniejszego aktu,

- 2. **Kupujący** oświadczają, że zapoznali się ze stanem faktycznym, technicznym i estetycznym lokalu i budynku nie wnoszą do tego stanu żadnych zastrzeżeń.
- 3. **Kupujący** oświadczają, że znany jest im obecny stan prawny nieruchomości budynkowej, w której położony jest lokal.
- 4. Strony poinformowano o treści art. 5-11 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.Nr 19 poz.147, z późniejszymi zmianami), a Kupujący oświadczyli, że stan prawny i faktyczny nieruchomości jest im znany.

## § 3.

- 1. **Pełnomocnik Sprzedającej Spółki zobowiązuje się - w terminie do dnia \_\_\_\_\_ roku – ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego nr \_\_\_\_\_ położonego w budynku przy ul. \_\_\_\_\_ numer \_\_\_\_\_ w Szczecinie opisanego w § 2 ust. 1a niniejszego aktu i sprzedać Kupującym ..... wyżej opisany lokal, a Kupujący ..... zobowiązują się w powyższym terminie przedmiotowy lokal kupić.**
- 2. **Strony ustalają, że warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej będzie, w przypadku pokrycia całej lub części ceny sprzedaży środkami uzyskanymi z kredytu bankowego, przedłożenie przez Kupujących sprzedającej Spółce - umowy kredytowej, z której wynikać będzie, że bank postawił do dyspozycji Kupujących kwotę niezbędną na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy i kwota ta może zostać przelana na rzecz strony Sprzedającej w terminie nie dłuższym niż 14 dni (czternaście dni) od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Cała kwota nie pochodząca z kredytu bankowego musi zostać wpłacona na rachunek Sprzedającej spółki przed zawarciem umowy przyrzeczonej.**

3. W terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia przedłożenia Sprzedającej spółce umowy kredytowej o której mowa w ust. 2 powyżej, nie dłuższym jednak niż do dnia .....Strony wyznaczą termin i miejsce zawarcia umowy przyrzeczonej.

#### § 4.

1. Cena sprzedaży przedmiotowego lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu została ustalona przez Strony na kwotę \_\_\_\_\_zł ( \_\_\_\_ tysięcy złotych).
2. Pełnomocnik Sprzedającej Spółki oświadcza, że do dnia dzisiejszego Kupujący uiścili na poczet ceny sprzedaży - tytułem wadium wpłaconego na przetarg – kwotę .....zł ( \_\_\_\_\_ tysięcy złotych). W przypadku zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży wpłacone wadium zostaje zaliczone w poczet ceny nabycia lokalu mieszkalnego.
3. Część ceny sprzedaży w kwocie ..... zł ( ..... tysięcy złotych) Kupujący zobowiązują się zapłacić w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, przelewem na rachunek bankowy środkami uzyskanymi z kredytu bankowego opisanego w § 3 ust. 2 niniejszego aktu, na konto Sprzedającej Spółki w banku PeKaO S.A. I O/Szczecin numer **84 1240 3813 1111 0000 4379 3958**, na co Pełnomocnik Sprzedającej Spółki wyraża zgodę. Pozostałe środki nie pochodzące z kredytu bankowego, tytułem zaliczki bez skutków zadatku w wysokości ... zł ( \_\_\_\_\_ tysięcy złotych) Kupujący zobowiązują się wpłacić na rachunek Sprzedającej spółki przed dniem zawarciem umowy przyrzeczonej.
4. Za dzień zapłaty kwoty, o której mowa w ust. 3 Strony uważać będą datę uznania wyżej podanego rachunku bankowego Sprzedającej Spółki kwotą ..... zł (.....tysięcy złotych).
5. Kupujący zobowiązują się w umowie przyrzeczonej poddać solidarnie egzekucji, w myśl **art. 777 § 1 pkt 4** kodeksu postępowania cywilnego, odnośnie obowiązku zapłaty na rzecz Sprzedającej Spółki pozostałej do zapłaty części ceny sprzedaży w kwocie ..... zł ( .....tysięcy złotych) w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.
6. Brak zapłaty przez Kupujących pozostałej do zapłaty *części* ceny nie pochodzącej z kredytu bankowego w terminie wskazanym w ustępie 3 skutkować będzie możliwością odstąpienia przez Sprzedającą Spółkę od umowy przedwstępnej sprzedaży – zgodnie z art. 491 § 1 Kodeksu cywilnego. W takim przypadku wpłacone wadium na przetarg w wysokości ..... zł nie podlega zwrotowi, na co Kupujący wyrażają zgodę.
7. Brak zapłaty przez Kupujących pozostałej do zapłaty *części* ceny pochodzącej z kredytu bankowego w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej skutkować będzie możliwością odstąpienia przez Sprzedającą Spółkę od umowy przyrzeczonej – zgodnie z art. 491 § 1 Kodeksu cywilnego, a Kupujący zobowiązani będą niezwłocznie przenieść powrotnie na rzecz Sprzedającej Spółki przedmiot umowy opisany w § 2 ust. 1a niniejszego aktu.
8. Kupujący w umowie przyrzeczonej zobowiązują się udzielić Sprzedającej Spółce nieodwołanego i nie gasnącego z chwilą śmierci pełnomocnictwa do zawarcia w ich imieniu umowy przeniesienia nieruchomości (lokalu opisanego w § 2 niniejszego aktu) - w wykonaniu wyżej opisanego ustawowego prawa odstąpienia – na co Pełnomocnik Sprzedającej Spółki wyraża zgodę. Kupujący oświadczają, że warunkiem złożenia przez Sprzedającą Spółkę oświadczenia w zakresie realizacji udzielonego pełnomocnictwa będzie przedłożenie przez Sprzedającą Spółkę do umowy przeniesienia w wykonaniu ustawowego prawa odstąpienia od niniejszej umowy zaświadczenia banku PeKaO S.A. I O/Szczecin (*bank prowadzący konto Sprzedającej Spółki*), z którego wynikać będzie, że kwota .....zł (.....tysięcy

złoty) nie wpłynęła w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej włącznie na rachunek bankowy opisany w ust. 3 niniejszego paragrafu. Strony oświadczają, że koszty zawarcia umowy przeniesienia w wykonaniu ustawowego prawa odstąpienia od umowy, o której mowa w niniejszym ustępie obciążać będą Kupujących.

W powyższym przypadku Kupujący zobowiązani będą zapłacić Sprzedającej Spółce karę umowną w kwocie ..... zł ( ..... zł- tj. 100 % wpłaconego wadium na przetarg) z tytułu odstąpienia od umowy przyrzeczonej oraz wyrażają zgodę aby wniesione przez nich wadium w kwocie ..... zostało zaliczona na poczet wyżej opisanej kary umownej. Pozostałą część wpłaconej przez Kupujących na rzecz Sprzedającej Spółki ceny sprzedaży lokalu Sprzedająca Spółka zobowiązana będzie zwrócić Kupującym w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności nieruchomości w wykonaniu ustawowego prawa odstąpienia, na wskazany przez Kupujących rachunek bankowy, na co Kupujący wyrażają zgodę

## § 5.

1. Strony postanawiają, że:

1) jeżeli w terminie do dnia \_\_\_\_\_ roku nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie Kupujących, w szczególności z powodu nie spełnienia przez nich warunku o którym mowa w § 3 ust. 2 niniejszego aktu, Sprzedającej Spółce przysługuje prawo odstąpienia

od niniejszej umowy w terminie kolejnych 3 miesięcy. Koszty (wydatki) z tym

związane ponoszą Kupujący,

2) jeżeli w terminie do dnia \_\_\_\_\_ roku nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn zawinionych przez Sprzedającą Spółkę, Kupującym przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie kolejnych 3 miesięcy. Koszty (wydatki) z tym związane poniesie Sprzedająca Spółka.

2. W przypadku ustania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Kupujących żadne koszty poniesione przez Kupujących związane z nabyciem lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy nie będą w jakikolwiek sposób zwrócone Kupującym, a Kupujący, poza obowiązkiem poniesienia wszelkich kosztów (wydatków) stron związanych z odstąpieniem od umowy zobowiązani będą do zapłacenia, na każde żądanie sprzedającej Spółki, kary umownej w kwocie .....zł (100% wpłaconego wadium) z tytułu niewykonania zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyrażają zgodę aby wpłacone przez nich wadium na przetarg w wysokości ..... zł zaliczone zostało w poczet ww. kary umownej.

3. W przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej z winy Sprzedającej Spółki wpłacone przez Kupujących wadium na przetarg w kwocie ..... zł zostanie Kupującym zwrócone w terminie 14 dni od dnia odstąpienia od niniejszej umowy na wskazany przez Kupujących rachunek bankowy, na co Kupujący wyrażają zgodę.

## § 6.

Sprzedającej Spółce przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych gdy zastrzeżona kara umowna nie pokryje poniesionej przez Spółkę szkody.

## § 7.

Pełnomocnik Sprzedającej Spółki zobowiązuje się wydać przedmiot niniejszej umowy w posiadanie Kupujących po zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia uznania rachunku bankowego opisanego w § 4 ust. 3 sprzedającej Spółki pozostałą do zapłaty częścią ceny sprzedaży, tj. kwotą ..... zł, na co Kupujący wyrażają zgodę.

## § 8.

1. Stosownie do dyspozycji art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, Strony ustalają, że zarząd nieruchomością wspólną, będzie sprawowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
2. Na dzień zawarcia niniejszej umowy zarząd nieruchomością sprawowany jest przez.....
3. Notariusz pouczył o treści art. 3 i 11 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, po czym **Strony zgodnie oświadczyły** że świadectwo charakterystyki energetycznej nie zostanie przekazane Kupującemu, przy czym Kupującemu nie przysługuje prawo zlecenia sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej na koszt Sprzedającej Spółki.

## § 9.

1. Właściciel lokalu ponosić będzie wszelkie koszty i wydatki oraz opłaty związane z lokalem, w tym z utrzymaniem, eksploatacją i remontami lokalu.
2. Właściciel lokalu ponosić będzie wszelkie koszty i wydatki oraz opłaty związane z utrzymaniem, eksploatacją i remontami wspólnych części budynku i gruntu, stosownie do obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa i decyzji wspólnoty mieszkaniowej.
3. Kupujący zostali poinformowani o obowiązku uiszczania przez właściciela lokalu podatku od nieruchomości na rzecz Gminy Miasto Szczecin oraz obowiązku ponoszenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

## § 10.

Wszelkie koszty związane z niniejszą umową oraz umową przyrzeczoną, w tym takse notarialną, podatek od czynności cywilnoprawnych i opłatę sądową od wpisu do księgi wieczystej ponoszą Kupujący.

## § 11.

Termin i miejsce zawarcia umowy przyrzeczonej zostanie ustalony przez Strony.

## § 12.

1. Strony zgodnie oświadczenia, że ewentualna odmowa wpisu przez Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział X Ksiąg Wieczystych praw ustanowionych i zbytych w umowie przyrzeczonej jest okolicznością niezależną od którejkolwiek ze Stron i w związku z tym nie będzie stanowiła przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej
2. Ponadto Strony zgodnie oświadczenia, że w przypadku odmowy takiego wpisu z jakiegokolwiek przyczyny będą współpracować w celu doprowadzenia do dokonania

wpisu, w szczególności poprzez zmianę zapisów umowy, dostosowując jej treść do stanowiska sądu wieczystoksięgowego.

### § 13.

Stawającym zwrócono uwagę na skutki podatkowe wynikające z art.6 Ustawy z dnia 9 września 2000 roku, o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U.Nr 86 poz 959), z późniejszymi zmianami, w przedmiocie określenia wartości umowy zgodnie z wartością rynkową oraz na treść art.56 Kodeksu karnego skarbowego a ponadto poinformowano o przysługującym Naczelnikowi urzędu skarbowego prawie do podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu tej czynności. Na *kupujących* ciążył będzie obowiązek zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę, w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej przez organ podatkowy.

### § 14.

Naliczono opłaty:----- zł  
**AKT TEN ODCZYTANO, PRZYJĘTO I PODPISANO.**