

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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, syn/córka _____,
- legitymujący się dowodem osobistym numer xxxxxxxx, PESEL: xxxxxxxxxx,
- zamieszkały w xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx, gmina xxxxxxxx, powiat xxxxxx, 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. XXX, córka _____,
- legitymująca się dowodem osobistym numer _____, PESEL: _____, według oświadczenia NIP _____,
- zamieszkała w Szczecinie przy ulicy _____ numer __, kod pocztowy: _____ Szczecin, województwo zachodniopomorskie,

3. XXX, 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 _____ 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 ____ m² (____ 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.

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. 1 niniejszego aktu i sprzedać Kupującym wyżej opisany lokal, a Kupujący zobowiązują się w powyższym terminie przedmiotowy lokal kupić.

§ 4.

1. Cena sprzedaży przedmiotowego lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w 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 – kwotęzł (____ tysięcy złotych). W przypadku zawarcia umowy

ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży wpłacone wadium zostaje zaliczone w poczet ceny nabycia lokalu mieszkalnego.

3. Pozostałą do zapłaty część ceny sprzedaży w kwocie _____ zł (_____ zł) **Kupujący** zobowiązują się zapłacić w ratach w niżej wymienionych kwotach i terminach (max 5 rat), przy czym pierwsza rata w wysokości nie mniejszej niż 50 % zaoferowanej ceny sprzedaży lokalu, musi zostać uiszczona przed dniem zawarcia umowy przyrzeczonej:
- 1.....
 - 2.....
 - 3.....
 - 4.....
 - 5.....

W przypadku dokonania wyższej wpłaty, nadpłata zostanie zaliczona na poczet spłaty kolejnej raty kapitałowej, a w przypadku ostatniej raty, nadwyżka zostanie zwrócona po potrąceniu kosztów związanych z dokonaniem przelewu.

4. Poszczególne raty płacone będą wraz z odsetkami. Odsetki od kwoty pozostałej do spłaty tj. od kwoty _____ zł będą naliczane wg kalendarza realnego (365 – 366 dni). Oprocentowanie stałe w stosunku rocznym ustalone zostanie z uwzględnieniem stawki bazowej WIBOR 6M z dnia poprzedzającego podpisanie umowy przyrzeczonej i 1% marży. Od kwoty pozostającej do spłaty począwszy od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej zostaną naliczone odsetki zgodnie z powyższym oprocentowaniem, płatne w terminach wymagalności ww. rat kapitałowych o których mowa w ust. 3. W przypadku uregulowania należności lub jej części przedterminowo, odsetki zostaną naliczone proporcjonalnie do okresu występującego zadłużenia. O wysokości odsetek jakie będą płatne w dniu płatności rat kapitałowych Kupujący zostaną poinformowani przez sprzedającą Spółkę w formie listownej na 7 dni przed terminem płatności raty.
5. W przypadku nie uiszczenia którejkolwiek raty w terminie, Kupujący zobowiązują się do zapłaty sprzedającemu odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w zapłacie rat, o których mowa w ust. 3, licząc od dnia wymagalności do dnia zapłaty, niezależnie od obowiązku zapłaty odsetek, o których mowa w ust. 4 powyżej.
6. Raty płatne są na rachunek bankowy „Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Szczecinie: bank PeKaO S.A. I O/Szczecin numer **84 1240 3813 1111 0000 4379 3958**, na co Pełnomocnik Sprzedającej Spółki wyraża zgodę.
7. W przypadku gdy Kupujący zbędzie lokal opisany w § 2 ust.1 przed terminem zapłaty całej ceny sprzedaży, pozostała do zapłaty tytułem ceny należność staje się natychmiast wymagalna. Kupujący zobowiązuje się w takiej sytuacji do zapłaty na rzecz Sprzedającej spółki nieuiszczonej kwoty należnej tytułem ceny sprzedaży wraz z należnymi stosownie do zapisów niniejszej umowy odsetkami w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości na osobę trzecią. Powyższe zobowiązanie jest niezależne od tego, czy zbycie lokalu na rzecz osoby trzeciej nastąpi odpłatnie czy pod tytułem darmym.
8. Kupujący odnośnie wykonania swojego zobowiązania, co do zapłaty na rzecz „Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie reszty ceny sprzedaży w ustalonych ratach i terminach wraz z odsetkami, zobowiązują się w umowie przyrzeczonej poddać egzekucji/ solidarnie (*w przypadku gdy po stronie Kupujących wystąpi kilka podmiotów*) egzekucji, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego. Warunkiem prowadzenia przez Sprzedającą Spółkę egzekucji zgodnie z niniejszym ustępem jest wezwanie Kupujących przez Sprzedającą Spółkę do zapłaty należnej kwoty wraz z odsetkami w terminie 7 (siedmiu) dnia od dnia doręczenia wezwania i nie uiszczenie przez Kupujących należnej kwoty w

wyznaczonym terminie. Przez dzień zapłaty rozumie się dzień uznania rachunku bankowego Sprzedającej spółki.

Sprzedająca Spółka może wystąpić o nadanie umowie przyrzeczonej klauzuli wykonalności w terminie do dnia _____ roku (data wymagalności ostatniej raty+2 lata). Sprzedająca Spółka może wystąpić o nadanie umowie przyrzeczonej klauzuli wykonalności wielokrotnie, co do każdorazowego naruszenia przez Kupujących obowiązku zapłaty rat ceny sprzedaży powiększonych o należne odsetki.

9. Kupujący w umowie przyrzeczonej zobowiązują się również ustanowić hipotekę do kwoty _____ zł na rzecz Sprzedającej Spółki tytułem zabezpieczenia spłaty rat o których mowa w ust. 3 powyżej, odsetek, o których mowa w ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu oraz kosztów dochodzenia należności. Hipoteka zostanie ustanowiona pod warunkiem zawieszającym założenia księgi wieczystej dla lokalu będącego przedmiotem sprzedaży i wpisania Kupujących w tej księdze jako właścicieli lokalu.

§ 5.

1. Strony postanawiają, że:
 - 1) jeżeli w terminie do dnia _____ roku nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie Kupujących, 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 kwociezł (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.

1. Strony oświadczają, że w przypadku opóźnienia przez Kupujących w zapłacie którejkolwiek z rat o których mowa w § 4 ust. 3 wraz z odsetkami (dotyczy to również opóźnienia w zapłacie choćby części z wymagalnej należności) powyżej 14 dni od ustalonego terminu zapłaty, po bezskutecznym trzykrotnym wezwaniu do zapłaty zaległości, Sprzedającej Spółce przysługiwać będzie również – zgodnie z art. 491 § 1 Kodeksu cywilnego – ustawowe prawo odstąpienia od umowy sprzedaży. W przypadku złożenia przez Sprzedającą Spółkę oświadczenia o odstąpieniu od umowy Kupujący zobowiązują się

- niezwłocznie przenieść na rzecz Sprzedającej Spółki przedmiot umowy opisany w § 2 niniejszego aktu, na co Pełnomocnik Sprzedającej Spółki wyraża zgodę.
2. Kupujący w umowie przyrzeczonej udzielił Sprzedającej Spółce pełnomocnictwa do zawarcia w ich imieniu umowy przeniesienia w wykonaniu ustawowego prawa odstąpienia od umowy. Kupujący zrzekną się odwołania pełnomocnictwa do dnia zapłaty *całej* ceny sprzedaży i oświadczą ponadto, że do tego dnia pełnomocnictwo to nie gaśnie z chwilą ich śmierci.
 3. Sprzedająca Spółka będzie mogła składać oświadczenia w zakresie tego pełnomocnictwa nie wcześniej niż _____ roku i nie później niż _____ roku.
 4. Kupujący oświadczają, że warunkiem złożenia przez Sprzedającą Spółkę oświadczenia w zakresie realizacji pełnomocnictwa będzie przedłożenie przez Sprzedającą Spółkę do umowy przeniesienia w wykonaniu ustawowego prawa odstąpienia od umowy zaświadczenia banku PeKaO S.A. I O/Szczecin (*bank prowadzący konto Sprzedającej Spółki*), z którego wynikać będzie, że wymagana kwota nie wpłynęła na rachunek bankowy opisany w § 4 ust. 7 umowy.
 5. Strony oświadczają, że koszty zawarcia umowy przeniesienia w wykonaniu ustawowego prawa odstąpienia od niniejszej umowy, obciążają Kupujących. W powyższym przypadku Kupujący zobowiązani będą zapłacić Sprzedającej Spółce karę umowną w kwocie _____ zł (_____ zł- 20 % ceny sprzedaży lokalu) z tytułu odstąpienia od umowy przyrzeczonej i wyrażają zgodę aby wniesiona przez nich do dnia odstąpienia od umowy cena sprzedaży lokalu została zaliczona na poczet wyżej opisanej kary umownej. Pozostałą część wpłaconej przez Kupujących na rzecz Sprzedającej Spółki kwoty tytułem spłaconych już rat Sprzedająca Spółka zobowiązana będzie zwrócić na rzecz Kupujących w terminie 14 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.
 6. Niezależnie od powyższego, w przypadku odstąpienia od umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie Kupujących żadne koszty poniesione przez Kupujących związane z nabyciem lokalu będącego przedmiotem umowy nie będą w jakikolwiek sposób zwrócone Kupującym, a Kupujący zobowiązani będą do poniesienia wszelkich kosztów (wydatków) stron związanych z odstąpieniem od umowy. Zasada ta dotyczy zwrotu ewentualnych nakładów, które Sprzedająca Spółka może zachować bez obowiązku zwrotu ich wartości Kupującym.

§ 7.

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

§ 8.

Pełnomocnik Sprzedającej Spółki zobowiązuje się wydać przedmiot niniejszej umowy w posiadanie Kupujących protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, na co Kupujący wyrażają zgodę.

§ 9.

1. Stosownie do dyspozycji przepisów 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

§ 10.

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.

§ 11.

1. Właściciel lokalu ponosił będzie wszelkie koszty i wydatki oraz opłaty związane z lokalem, w tym z utrzymaniem, eksploatacją i remontami lokalu.
2. Właściciel lokalu ponosił 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.

§ 12.

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.

§ 13.

Termin i miejsce zawarcia umowy przyrzeczonej zostanie ustalony przez Strony.

§ 14.

1. Strony zgodnie oświadczają, 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 oświadczają, 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.

§ 15.

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, po czym stawający podali wartość przedmiotu umowy na kwotę równą cenie.

§ 16.

Naliczono opłaty:----- _____ zł

AKT TEN ODCZYTANO, PRZYJĘTO I PODPISANO.