

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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, syn/córka \_\_\_\_\_,  
- legitymujący się dowodem osobistym numer xxxxxxxx, PESEL: xxxxxxxxxx,  
- zamieszkały w xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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 SZ1S/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_- 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 \_\_\_\_\_ 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 dokonanie przez Kupujących wpłaty kwoty \_\_\_\_\_ złotych (\_\_\_\_ złotych) przelewem na konto bankowe Sprzedającej Spółki w banku PeKaO S.A. I O/Szczecin numer 84 1240 3813 1111 0000 4379 3958 przed zawarciem umowy ustanowienia

**odrębnej własności ww. lokalu mieszkalnego i sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego tj. do dnia \_\_\_\_\_ roku**

#### **§ 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 na przetarg lokalu - kwotę \_\_\_\_\_ zł ( \_\_\_\_\_ tysięcy złotych). W przypadku zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży wpłacone wadium zostaje zaliczone w poczet ceny nabycia lokalu mieszkalnego.

#### **§ 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 zawarcia umowy. Naliczona kara umowna zostanie skompensowana z kwotą wpłaconego wadium, na co Kupujący wyrażają zgodę.
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.
4. Sprzedającej spółce przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych gdy zastrzeżona kara umowna nie pokryje poniesionej przez Spółkę szkody.

#### **§ 6.**

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.

## § 7.

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.

## § 8.

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.

## § 9.

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.

## § 10.

Termin i miejsce zawarcia umowy przyrzeczonej zostanie ustalony przez Strony.

## § 11.

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.

## § 12.

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.

**§ 13.**

Naliczono opłaty:-----zł

**AKT TEN ODCZYTANO, PRZYJĘTO I PODPISANO.**