

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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxx, 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.

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 następných 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 własnością wyżej opisanego lokalu mieszkalnego 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. Strony ustanawiają w opisanym budynku mieszkalnym wielorodzinnym odrębną własność lokalu opisanego szczegółowo w § 2 ust. 1a) niniejszej umowy.
- 2. Pełnomocnik Sprzedającej Spółki sprzedaje Kupującym lokal opisany szczegółowo w § 2 ust. 1 niniejszej umowy wraz z udziałem wynoszącym ____/1000 części w częściach wspólnych budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu, a Kupujący wyżej wymieniony lokal wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu kupują.
- 3. Cena sprzedaży przedmiotowego lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu została ustalona na **kwotę _____ zł (____ tysięcy złotych)**, którą Kupujący zapłacili, co Pełnomocnik

„Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Szczecinie potwierdza. Na poczet tej ceny zaliczone zostaje także wpłacone przez Kupujących wadium na przetarg w kwocie _____ zł.

4. Kupujący oświadczają, iż umów majątkowych małżeńskich nie zawierali, a nabycia dokonują do majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową.
5. Pełnomocnik Sprzedającej Spółki zobowiązuje się wydać przedmiot niniejszej umowy w posiadanie Kupujących protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dzisiejszego, na co Kupujący wyrażają zgodę.

§ 4.

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.

§ 5.

1. Właściciel lokalu ponosi wszelkie koszty i wydatki oraz opłaty związane z lokalem, w tym z utrzymaniem, eksploatacją i remontami lokalu.
2. Właściciel lokalu ponosi 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. Strony oświadczają, że koszty związane z niniejszą umową, w tym z tytułu taksy notarialnej, podatek od czynności cywilnoprawnej oraz opłatę sądową od wpisu do księgi wieczystej ponoszą Kupujący.
4. Kupujący zostali poinformowani o obowiązku uiszczenia podatku od nieruchomości na rzecz Gminy Miasto Szczecin.

§ 6.

Kupujący stają się zobowiązani do uiszczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, na rzecz Gminy Miasto Szczecin, proporcjonalnie do nabywanego udziału, oraz zobowiązują się do wpłacania tych opłat w ustalonej kwocie, do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego, poczynając od _____ roku,

§ 7.

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.

§ 8.

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.

§ 9.

1. Kupujący wnoszą na podstawie niniejszej umowy o:

- a) wyodrębnienie z księgi wieczystej KW numer SZ1S/_____ lokalu mieszkalnego numer ____ przy ulicy _____ numer ____ w Szczecinie – opisanego w § 2 ust. 1 niniejszego aktu, założenie dla tego lokalu nowej księgi wieczystej i wpis w dziale II nowozałożonej księgi własności na rzecz _____ *Kupujących na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej*
- b) wpis w księdze wieczystej KW numer SZ1S/_____ współwłasności części wspólnych budynku i współużytkowania wieczystego gruntu w udziale wynoszącym ____/1000 części na rzecz każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego numer ____ przy ulicy _____ numer ____ w Szczecinie.

§ 10.

1. Wypisy tego aktu można wydawać Stronom i Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 11.

Naliczono opłaty:

Razem:-----zł

AKT TEN ODCZYTANO, PRZYJĘTO I PODPISANO.