

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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, syn/córka _____,
- legitymujący się dowodem osobistym numer xxxxxxxx, PESEL: xxxxxxxxxx,
- zamieszkały w xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx, gmina xxxxxxxx, powiat xxxxxxxx, 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 1a, 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

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI

§ 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 dla nieruchomości położonej przy ul., obręb, województwo zachodniopomorskie wpisani są:
Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. jako współwłaściciel działek gruntu: numer _____ (_____) - id.dz., numer _____ (_____) łamane przez _____ (_____) - id.dz. o łącznym obszarze _____ ha (_____) zabudowanych budynkiem mieszkalnym (id. _____) położonym przy ul. oraz właściciele wyodrębnionych z KW SZ1S/____/____ - lokali położonych w budynku przy ul. _____ będący jednocześnie współwłaścicielami działki gruntu i współwłaścicielami części wspólnych budynku.
- b) w dziale I-SP (spis praw związanych z własnością) księgi wieczystej KW wpisano
- c) w dziale III (Prawa, roszczenia i ograniczenia) księgi wieczystej KW wpisano:
- zarząd nieruchomością wspólna został powierzony
- roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o roczną opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorocznego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, dział III nie wykazuje żadnych innych wpisów ani wzmianek o złożonych wnioskach
- d) w dziale IV (Hipoteka) księgi wieczysta nr nie wykazuje żadnych wpisów ani wzmianek o złożonych wnioskach,

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.

- e) 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,
- f) dla przedmiotowego lokalu nie zostało wydane świadectwo charakterystyki energetycznej,
- g) z tytułu sprzedaży przedmiotu umowy sprzedająca Spółka zwolniona jest z podatku VAT,
- h) sprzedająca Spółka dokonuje sukcesywnego wyodrębnienia własności lokali w wyżej opisanej nieruchomości,
- i) budynek mieszkalny wyżej opisany powstał w roku
- j) nieruchomość wyżej opisana nie jest położona na obszarze rewitalizacji, ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji

2. Pełnomocnik Sprzedającej Spółki do niniejszej umowy okazał:

- a) uchwałę numer 35/2014 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników „Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 13.11.2014 roku roku w sprawie przyjęcia Zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i gruntów, stanowiących własność Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. (ze zmianami),
- b) zarządzenie nr _____ Prezesa Zarządu Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia _____ roku w sprawie _____,
- c) protokół z przetargu pisemnego ofertowego nieograniczonego na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr położonego w nieruchomości przy ul.w Szczecinie;
- d) zaświadczenie Prezydenta Miasta Szczecina z dnia ____, znak: WUiAB/...../ /_____/, UNP: ____/WUiAB/-____/, 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,
- e) 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,
- f) wypis z rejestru gruntów dla działki gruntu numer _____ wyżej opisanej, wydane dnia _____ roku przez Prezydenta Miasta Szczecina (MODGiK/.....),
- g) wypis z kartoteki lokali wydany dnia _____ roku przez Prezydenta Miasta Szczecina ((MODGiK/_____), w tym dla lokalu mieszkalnego numer przy ulicy _____ numer _____ – Id.lok:
1 _____ BUD _____ LOK,

3. Kupujący do niniejszej umowy okazali umowę kredytową wydaną dnia _____ roku - , z której wynika między innymi, że:

§ 2.

1. Pełnomocnik Sprzedającej Spółki oświadczył że:

- a) lokal mieszkalny oznaczony numerem .. - położony na kondygnacji () budynku przy **ulicy** w Szczecinie składa się z o łącznej powierzchni użytkowej m² (..... metra kwadratowego),
- b) z własnością wyżej opisanego lokalu mieszkalnego związany jest udział wynoszący/1000 części w prawie własności 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 wnosząc 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 w imieniu „Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie i małżonkowie** ustanawiają odrębną własność lokalu mieszkalnego nr..... położonego w budynku przy ul..... opisanego w 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 własności gruntu, a Kupujący wyżej wymieniony lokal wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntu kupują.**
3. Cena sprzedaży przedmiotowego lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntu została ustalona na **kwotę** _____zł (_____zł).
4. **Pełnomocnik Sprzedającej Spółki oświadcza, że do dnia dzisiejszego Kupujący uiścili na poczet ceny sprzedaży - tytułem zaliczki bez skutków zadatku - kwotę** _____zł (_____tysięcy złotych) oraz wadium na przetarg w kwocie _____zł (_____tysięcy złotych).
5. Pozostałą część ceny sprzedaży w kwocie _____zł (_____zł) Kupujący zobowiązują się zapłacić w terminie do dnia _____środkami uzyskanymi z kredytu bankowego opisanego w § 1 ust. 3 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. Za dzień zapłaty strony uważać będą datę uznania wyżej podanego rachunku bankowego Sprzedającej Spółki kwotą _____zł (_____tysięcy złotych).
6. Kupujący odnośnie wykonania swojego zobowiązania, co do zapłaty na rzecz „Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie kwoty _____zł (_____tysięcy złotych) w terminie do dnia _____roku poddają się solidarnie egzekucji z niniejszego aktu w myśl art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego.

7. Strony ustalają, że zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku zapłaty, to jest warunkiem prowadzenia przez „Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie egzekucji przeciwko Kupującym jest przedłożenie przez Sprzedającą Spółkę zaświadczenia banku PeKaO S.A. I O/Szczecin (*bank prowadzący konto Sprzedającej Spółki*), z którego wynikać będzie, że kwota _____ zł (_____ tysięcy złotych) nie wpłynęła do dnia roku włącznie na rachunek bankowy opisany w ust. 5 niniejszego paragrafu.
8. Strony postanawiają, że w przypadku nie dokonania przez Kupujących zapłaty *reszty* ceny sprzedaży, o której mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu w terminie do dnia _____ roku, Sprzedającej Spółce przysługuje – zgodnie z art. 491 § 1 Kodeksu cywilnego – ustawowe prawo odstąpienia od niniejszej umowy. 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.
- Kupujący udzielają Sprzedającej Spółce pełnomocnictwa do zawarcia w ich imieniu umowy przeniesienia w wykonaniu ustawowego prawa odstąpienia od niniejszej umowy. Kupujący zrzekają się odwołania niniejszego pełnomocnictwa do dnia zapłaty *reszty* ceny sprzedaży zgodnie z niniejszym paragrafem i oświadczają ponadto, że do tego dnia pełnomocnictwo niniejsze nie gaśnie z chwilą ich śmierci.
- Sprzedająca Spółka może składać oświadczenia w zakresie niniejszego pełnomocnictwa nie wcześniej niż _____ roku i nie później niż _____ roku.
- Kupujący oświadczają, że warunkiem złożenia przez Sprzedającą Spółkę oświadczenia w zakresie realizacji niniejszego pełnomocnictwa jest 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 złotych) nie wpłynęła do dnia _____ roku włącznie na rachunek bankowy opisany w ust. 5 niniejszego paragrafu.
- Strony oświadczają, że koszty zawarcia umowy przeniesienia w wykonaniu ustawowego prawa odstąpienia od niniejszej umowy, obciążają Kupujących.
9. W powyższym przypadku Kupujący zobowiązani będą zapłacić Sprzedającej Spółce karę umowną w kwocie _____ zł (_____ zł- tj. 100% wpłaconego wadium) z tytułu odstąpienia od umowy przyrzeczonej oraz wyrażają zgodę aby wniesione przez nich wadium na przetarg (w wysokości odpowiadającej kwocie kary _____ zł) zostało zaliczone na poczet wyżej opisanej kary. 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
10. Niezależnie od powyższego w przypadku odstąpienia od 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 zobowiązani będą do poniesienia wszelkich kosztów (wydatków) stron związanych z odstąpieniem od umowy.

11. Sprzedającą spółce przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych gdy zastrzeżona kara umowna nie pokryje poniesionej przez Spółkę szkody.
12. Kupujący oświadczają, iż umów majątkowych małżeńskich nie zawierali, a nabycia dokonują do majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową.
13. Pełnomocnik Sprzedającej Spółki zobowiązuje się wydać przedmiot niniejszej umowy w posiadanie Kupujących protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia uznania rachunku bankowego opisanego w ust. 5 niniejszego paragrafu pozostałą do zapłaty częścią ceny sprzedaży tj. kwotą ____ zł, 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. Kupujący dla zabezpieczenia spłaty kredytu opisanego w § 1 ust. 3 niniejszego aktu ustanawiają na lokalu mieszkalnym numer ____ przy ulicy _____ numer ____ w Szczecinie na rzecz banku _____ (REGON _____) hipotekę w kwocie _____ zł (tysiące złote groszy).
2. Kupujący dla zabezpieczenia spłaty odsetek kapitałowych i odsetek za opóźnienie w spłacie kredytu ustalonych według zmiennej stopy procentowej, prowizji oraz innych kosztów i należności ubocznych od kredytu opisanego w § 1 ust. 3 niniejszego aktu ustanawiają na lokalu mieszkalnym numer ____ przy ulicy _____ numer ____ w Szczecinie na rzecz banku _____ (REGON _____) hipotekę do kwoty _____ zł (____ złote i ____/100).

Hipoteka powyższa ustanowiona zostaje pod warunkiem zawieszającym założenia księgi wieczystej dla lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy i wpisu w tej księdze Kupujących jako właścicieli tego lokalu.

§ 6.

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 oraz rocznej opłaty przekształceniowej na rzecz Gminy Miasto Szczecin.

§ 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.
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 _____ małżonków XXX *na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej*
 - b) wpis w dziale IV tej księgi hipoteki zgodnie z § 5 aktu po uprzednim wykonaniu wniosku o założenie księgi wieczystej dla przedmiotowego lokalu i wpisie w niej Kupujących jako właścicieli,
 - c) wpis w księdze wieczystej KW numer SZ1S/_____ współwłasności części wspólnych budynku i własności 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:-----zł

AKT TEN ODCZYTANO, PRZYJĘTO I PODPISANO.