

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 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 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

§ 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 nieruchomości wspólna został powierzony
- roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o roczną opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego 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) księga 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 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,

§ 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. 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 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** (_____ **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 oraz rocznej opłaty przekształceniowej na rzecz Gminy Miasto Szczecin.

§ 6.

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.

§ 7.

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.

§ 8.

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 własności gruntu w udziale wynoszącym _____/1000 części na rzecz każdego z właścicieli lokalu mieszkalnego numer _____ przy ulicy _____ numer _____ w Szczecinie.

§ 9.

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

§ 10.

Naliczono opłaty:

Razem:-----zł

AKT TEN ODCZYTANO, PRZYJĘTO I PODPISANO.