

Repertorium A numer _____ / _____

AKT NOTARIALNY- PROJEKT

Dnia roku (.....r.) przedNotariuszem prowadzącym kancelarię notarialną w Szczecinie przy ulicy numer, w siedzibie kancelarii stawili się:

1. syn/córka _____,
- legitymujący się dowodem osobistym numer, PESEL:,
- zamieszkały w, gmina....., powiat, 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....., córka,
- legitymująca się dowodem osobistym numer, PESEL:, według oświadczenia NIP,
- zamieszkała w Szczecinie przy ulicy_numer, kod pocztowy:Szczecin, województwo zachodniopomorskie,

3., 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 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 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. **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, w przypadku pokrycia całej lub części ceny sprzedaży środkami uzyskanymi z kredytu bankowego, przedłożenie przez Kupujących sprzedającej Spółce - umowy kredytowej, z której wynikać będzie, że bank postawił do dyspozycji Kupujących kwotę niezbędną na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy i kwota ta może zostać przelana na rzecz strony Sprzedającej w terminie nie dłuższym niż 14 dni (czternaście dni) od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Cała kwota nie pochodząca z kredytu bankowego musi zostać wpłacona na rachunek Sprzedającej spółki przed zawarciem umowy przyrzeczonej.
3. W terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia przedłożenia Sprzedającej spółce umowy kredytowej o której mowa w ust. 2 powyżej, nie dłuższym jednak niż do dniaStrony wyznaczają termin i miejsce zawarcia umowy przyrzeczonej.

§ 4.

1. Cena sprzedaży przedmiotowego lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie własności 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. Część ceny sprzedaży w kwocie zł (..... tysięcy złotych) Kupujący zobowiązują się zapłacić w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, przelewem na rachunek bankowy środkami uzyskanymi z kredytu bankowego opisanego w § 3 ust. 2 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. Pozostałe środki nie pochodzące z kredytu bankowego, tytułem zaliczki bez skutków zadatku w wysokości ... zł (_____ tysięcy złotych) Kupujący zobowiązują się wpłacić na rachunek Sprzedającej spółki przed dniem zawarciem umowy przyrzeczonej.
4. Za dzień zapłaty kwoty, o której mowa w ust. 3 Strony uważać będą datę uznania wyżej podanego rachunku bankowego Sprzedającej Spółki kwotą zł (.....tysięcy złotych).

5. Kupujący zobowiązują się w umowie przyrzeczonej poddać solidarnie egzekucji, w myśl art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, odnośnie obowiązku zapłaty na rzecz Sprzedającej Spółki pozostałej do zapłaty części ceny sprzedaży w kwocie zł (.....tysięcy złotych) w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.
6. Brak zapłaty przez Kupujących pozostałej do zapłaty części ceny nie pochodzącej z kredytu bankowego w terminie wskazanym w ustępie 3 skutkować będzie możliwością odstąpienia przez Sprzedającą Spółkę od umowy przedwstępnej sprzedaży – zgodnie z art. 491 § 1 Kodeksu cywilnego. W takim przypadku wpłacone wadium na przetarg w wysokości zł nie podlega zwrotowi, na co Kupujący wyrażają zgodę.
7. Brak zapłaty przez Kupujących pozostałej do zapłaty części ceny pochodzącej z kredytu bankowego w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej skutkować będzie możliwością odstąpienia przez Sprzedającą Spółkę od umowy przyrzeczonej – zgodnie z art. 491 § 1 Kodeksu cywilnego, a Kupujący zobowiązani będą niezwłocznie przenieść powrotnie na rzecz Sprzedającej Spółki przedmiot umowy opisany w § 2 ust. 1a niniejszego aktu.
8. Kupujący w umowie przyrzeczonej zobowiązują się udzielić Sprzedającej Spółce nieodwołanego i nie gasnącego z chwilą śmierci pełnomocnictwa do zawarcia w ich imieniu umowy przeniesienia nieruchomości (lokalu opisanego w § 2 niniejszego aktu) - w wykonaniu wyżej opisanego ustawowego prawa odstąpienia – na co Pełnomocnik Sprzedającej Spółki wyraża zgodę. Kupujący oświadczają, że warunkiem złożenia przez Sprzedającą Spółkę oświadczenia w zakresie realizacji udzielonego pełnomocnictwa będzie 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 kwotazł (.....tysięcy złotych) nie wpłynęła w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej włącznie na rachunek bankowy opisany w ust. 3 niniejszego paragrafu. Strony oświadczają, że koszty zawarcia umowy przeniesienia w wykonaniu ustawowego prawa odstąpienia od umowy, o której mowa w niniejszym ustępie obciążać będą Kupujących.

W powyższym przypadku Kupujący zobowiązani będą zapłacić Sprzedającej Spółce karę umowną w kwocie zł (..... zł- tj. 100 % wpłaconego wadium na przetarg) z tytułu odstąpienia od umowy przyrzeczonej oraz wyrażają zgodę aby wniesione przez nich wadium w kwocie zostało zaliczona na poczet wyżej opisanej kary umownej. 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

§ 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 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.

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

§ 7.

Pełnomocnik Sprzedającej Spółki zobowiązuje się wydać przedmiot niniejszej umowy w posiadanie Kupujących po zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia uznania rachunku bankowego opisanego w § 4 ust. 3 sprzedającej Spółki pozostałą do zapłaty częścią ceny sprzedaży, tj. kwotą zł, na co Kupujący wyrażają zgodę.

§ 8.

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.

§ 9.

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 oraz rocznej opłaty przekształceniowej na rzecz Gminy Miasto Szczecin.

§ 10.

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.

§ 11.

Termin i miejsce zawarcia umowy przyrzeczonej zostanie ustalony przez Strony.

§ 12.

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.

§ 13.

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.

§ 14.

Naliczono opłaty:----- zł
AKT TEN ODCZYTANO, PRZYJĘTO I PODPISANO.