

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. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, syn/córka _____,
- legitymujący się dowodem osobistym numer xxxxxxxx, PESEL: xxxxxxxxxx,
- zamieszkały w xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, 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.

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 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 1 kondygnacji (parter) 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 **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 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 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 oraz rocznej opłaty przekształceniowej na rzecz Gminy Miasto Szczecin.

§ 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.