

## AKT NOTARIALNY

Dnia ..... przed notariuszem ..... w Kancelarii Notarialnej w ..... przy ..... numer ....., stawili się:

1. ...., syn ..... i ....., PESEL: ....., jak podaje: zamieszkały w ..... przy ul....., działający w imieniu Spółki pod firmą ..... z siedzibą w....., adres:....., REGON:....., NIP:....., wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS.....,
2. ....,
3. ....

Tożsamość stawających ustalił notariusz na podstawie dowodów osobistych serii i nr:

ad1.

ad2. ...

**PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I  
PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY**

**I.**

....., działający w imieniu Spółki pod firmą ..... z siedzibą w ..... oświadcza, że na podstawie **umowy sprzedaży z dnia ..... r., nr Rep. A .....**, reprezentowana przez niego Spółka jest właścicielem nieruchomości, położonej w....., obręb....., utworzonej z, o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem przy ul....., dla której Sąd Rejonowy w ..... Wydział .....Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer .....

**II.**

Stawający przedkładają i okazują:

- 1/ mapę nieruchomości opisanej w pkt. I, wpisaną do ewidencji zasobu w dniu....., nr....., poświadczoną za zgodność z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu.....,
- 2/ wypis z rejestru gruntów wydany przez ..... w dniu....., nr ..... , zgodnie z którym nieruchomość nr ..... o pow. .... m<sup>2</sup>, położona w....., obr. ...., znajduje się w terenie oznaczonym symbolem.... – tereny mieszkaniowe i jest zabudowana budynkiem przy ul. .... w .....,
- 3/ odpis księgi wieczystej nr ..... wydany przez Sąd Rejonowy w ..... Wydział .... Ksiąg Wieczystych dnia ....., z którego wynika, że dział III i IV nie zawiera wpisów obciążających przedmiotową nieruchomość, zaś własność wpisana jest na podstawie umowy sprzedaży z daty .....
- 4/ umowę sprzedaży z dnia ....., z której wynika, że (2) ..... nabył od ..... nieruchomość położoną w ....., gmina ....., oznaczoną numerem ewidencyjnym nr ....., o powierzchni .....

....., **działający w imieniu Spółki ..... z siedzibą w .....** oświadcza, że dokumenty powołane w niniejszym ustępie w

**punktach: 1-4 zostały złożone w dokumentach księgi wieczystej w Sądzie Rejonowym w ..... Wydział ..... Ksiąg Wieczystych.**

**III.**

....., działający w imieniu Spółki pod firmą ..... z siedzibą w ..... oświadczą, że:

- nieruchomość nr ..... zabudowana jest budynkiem mieszkalnym przy ul. .... w Krakowie, w którym znajdują się lokale mieszkalne, niemieszkalne i użytkowe,
- w budynku ustanawiane będą sukcesywnie odrębne własności lokali, w związku z tym udziały w częściach wspólnych nieruchomości będą odpowiednio pomniejszane,
- przedmiotowa nieruchomość wolna jest od innych obciążeń i praw osób trzecich, w tym od takich, które mogą obciążać nieruchomość z mocy samego prawa, a nie są wpisane do księgi wieczystej,
- przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się w terenach rolnych, nie jest przedmiotem dzierżawy, znajduje się w terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- lokal nr ... w ww. budynku wolny jest od najemców,
- z tytułu zawarcia umowy przyrzeczonej Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. nr 54, poz. 535 z późn. zm), korzystającym ze zwolnienia z tego podatku,
- Spółka nie posiada zaległości z tytułu składek, o których mowa w ustawie z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz.U. z 1998 r. Nr 137 poz. 887 z późn. zm.),
- Spółka nie posiada zaległości z tytułu zobowiązań podatkowych względem Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego stanowiących podstawę do powstania hipoteki przymusowej, stosownie do art. 34 i następne ustawy Ordynacja podatkowa z dnia 29 sierpnia 1997 roku z późniejszymi zmianami (w tym wynikającymi z Dz. U. Nr 39 z 2001 roku poz. 459),
- Spółka nie znajduje się w stanie upadłości ani likwidacji, ani nie zostało w stosunku do Spółki otwarte postępowanie naprawcze,
- w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości nie toczy się żadne postępowanie sądowe ani administracyjne, nie zostały wydane jakiegokolwiek orzeczenia bądź decyzje, których skutkiem mogłoby być ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością, bądź jej obciążenie,
- do dnia dzisiejszego nie zostały zawarte żadne umowy, które ograniczałyby Spółkę w zawarciu niniejszej umowy lub też czyniły umowę bezskuteczną w stosunku do osób trzecich,
- nie mają miejsca jakiegokolwiek przeszkody prawne lub faktyczne, uniemożliwiające zawarcie tej umowy, bądź wpływające na bezskuteczność niniejszej czynności prawnej,
- nikomu nie przysługuje prawo pierwokupu przedmiotu tej umowy,
- wyżej opisany stan prawny przedmiotowej nieruchomości w dacie sporządzenia umowy nie uległ zmianie,
- nieruchomość wolna jest od jakichkolwiek obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich – nie jest również przedmiotem dzierżawy, jak również, że działy III i IV powołanej księgi wieczystej nie zawierają wpisów obciążających przedmiotową nieruchomość;
- dokumenty, na podstawie których działa oraz wpisy w rejestrze przedsiębiorców są do dnia dzisiejszego aktualne, a pełnomocnictwo nie wygasło ani nie zostało odwołane.

**IV.**

Strona zobowiązana do kupna oświadczą, że znany jest jej stan prawny i faktyczny nieruchomości, w tym stan techniczny lokalu i części wspólnych nieruchomości w związku z tym nie wnosi żadnych roszczeń, ani zastrzeżeń, jednocześnie oświadczą, że zapoznała się z wszelkimi dokumentami dotyczącymi przedmiotowej nieruchomości (w tym z dokumentami dotyczącymi planowanych na nieruchomości prac remontowo - budowlanych remontu),

**V.**

..... , działający w imieniu Spółki pod firmą ..... z siedzibą w ..... oświadcza, że **zobowiązuje się ustanowić odrębną własność lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne numer ...**, w budynku przy ul. .... nr ..... w..... , położonego na ..., składającego się z ..., o powierzchni użytkowej ... m<sup>2</sup>, do którego przynależy piwnica oznaczona symbolem ..., o powierzchni użytkowej ... m<sup>2</sup> (łącznie powierzchnia użytkowa wynosi ... m<sup>2</sup>), z własnością, którego związany będzie udział we współwłasności części wspólnych budynku, z którego lokal zostanie wydzielony oraz we współwłasności nieruchomości utworzonej z działki numer..... , obliczony zgodnie z ustawą o własności lokali, i jednocześnie..... , działający w imieniu Spółki pod firmą ..... z siedzibą w ..... **zobowiązuje się sprzedać ...** nieruchomość stanowiącą samodzielny lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne numer ..., opisany powyżej, za cenę w kwocie ..., a ... oświadczają, że nieruchomość tę, tj. lokal ... numer ..., za podaną cenę **zobowiązują się kupić.**

#### **VI.**

Stawający oświadczają, że:

1. Cena za lokal ... nr ... wynosi ...
2. Strony ustalają, iż w skład nieruchomości wspólnej, po ustanowieniu odrębnej własności lokali, wejdzie działka nr..... , obręb..... , na której znajduje się przedmiotowy budynek oraz następujące pomieszczenia budynku: klatki schodowe, korytarze komunikacyjne, nadto częściami wspólnymi będą ściany fundamentowe i konstrukcyjne, stropy, instalacje, przewody wentylacyjne, kominy, elementy więźby dachowej z pokryciem, obróbkami blacharskimi, itp.

#### **VII.**

Strony ustalają termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży najdalej do dnia ....

#### **VIII.**

Strona zobowiązana do kupna zobowiązuje się zapłacić stronie zobowiązanej do sprzedaży całą kwotę w wysokości ... w następujący sposób:

- kwotę w wysokości ... najdalej do ... dni roboczych, licząc od dnia dzisiejszego, z tym zastrzeżeniem, że strony ustalają, iż kwota ta zostanie wpłacona przelewem na wskazany poniżej rachunek bankowy, ponadto oświadczają, że z chwilą uznania kwoty w wysokości ... na rachunku bankowym strony zobowiązanej do sprzedaży, część tej kwoty w wysokości ... wywoływać będzie skutki zadatku, a pozostała część tej kwoty w wysokości ... wywoływać będzie skutki zaliczki,
- kwotę w wysokości ... najdalej w dniu podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży,

Strona zobowiązana do kupna oświadcza, że w przypadku opóźnionego terminu płatności, zobowiązuje się w przyrzeczonej umowie sprzedaży poddać się egzekucji z aktu notarialnego, co do zapłaty pozostałej reszty kwoty, zgodnie z art. 777 § 1 pkt. 4 kodeksu postępowania cywilnego.

Wpłata powyższych kwot może być dokonana przelewem na konto Spółki numer rachunku:.....

#### **IX.**

Strona zobowiązana do sprzedaży zobowiązuje się wydać przedmiot tej umowy stronie zobowiązanej do kupna w posiadanie, najdalej do 2 (dwa) dni roboczych, licząc od dnia podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży.

#### **X.**

Strona zobowiązana do kupna oświadcza, że w przyrzeczonej umowie sprzedaży zobowiązuje się, iż w przypadku przeniesienia, pod jakimkolwiek tytułem prawnym,

własności lokalu lub jego części na rzecz osoby trzeciej – nabywca zostanie również zobowiązany do złożenia oświadczeń, jak w punktach poprzedzających.

**XI.**

Strony postanawiają, że stronie zobowiązanej do sprzedaży przysługuje prawo do odstąpienia od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w terminie do .... w sytuacji, gdy strona zobowiązana do kupna nie przystąpi w terminie opisanym powyżej do podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży na warunkach opisanych w niniejszej umowie.

**XII.**

Strony postanawiają, że stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo do odstąpienia od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, w sytuacji gdy do dnia..... nastąpi .....

Strony dopuszczają również możliwość aneksowania umowy i ustalenia nowego terminu i warunków, dotyczących zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, a także dopuszczają możliwość zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, której przedmiotem sprzedaży będzie inny lokal mieszkalny lub o przeznaczeniu innym niż mieszkalny, z oferty strony zobowiązanej do sprzedaży.

**XIII.**

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

**XIV.**

Notariusz zwrócił stającym uwagę na skutki zawarcia przedwstępnej umowy w niniejszej formie oraz na treść przepisów dotyczących instytucji zadatku.

**XV.**

Koszty sporządzenia tej umowy, przyrzeczonych umów wraz z wpisami praw z nich wynikających ponosi strona zobowiązana do kupna.

**XVI.**

Notariusz pouczył stawających o możliwości ujawnienia roszczeń z niniejszej umowy w księdze wieczystej, na co strona zobowiązana do sprzedaży wyraża zgodę. Strony oświadczają, że nie wnoszą o wpis roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży do księgi wieczystej.

**XVII.**

Strony postanawiają, iż strona zobowiązana do kupna może wskazać osobę trzecią, jako nabywcę przedmiotu niniejszej umowy.

**XVIII.**

Pobrano tytułem wynagrodzenia za dokonanie usługi notarialnej na podstawie §§ 1, 2, 3 rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004r. /Dz. U. nr 148 poz. 1564 z późn. zm./ oraz ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11.03.2004r., /Dz. U. nr 54 poz. 535 z późn. zm./ kwotę ... zł., w tym 23 % VAT – ... zł.

Akt odczytano, przyjęto i podpisano.