



Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu (i sprzedaży)

Repertorium A, Nr ___/___

AKT NOTARIALNY

Dnia _____ w Kancelarii Notarialnej przy ul. _____ w _____ przed notariuszem _____ stawili się:

1) _____, PESEL: _____, zamieszkały w _____ przy ulicy _____ m. _____ legitymujący się dowodem osobistym nr _____, wydanym w dniu _____ przez _____, —

a) działający – jako pełnomocnik – w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: _____ z siedzibą w _____ przy ulicy _____, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w _____ pod numerem KRS: _____, NIP: _____, REGON: _____, zwanej dalej „Spółką” lub „Sprzedającym”, stosownie do okazanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, w którym ujawnione informacje – według oświadczenia stawającego – do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie,

b) na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego przez _____, notariusza w _____, dnia _____ roku (rep. A nr ___/___), którego wypis okazano przy akcie notarialnym i które – według oświadczenia pełnomocnika – nie zostało odwołane, a umocowanie do działania w imieniu mocodawcy nie uległo zmianie ani nie wygasło;

_____ – działający w imieniu spółki pod firmą: _____ z siedzibą w _____ – zwany będzie dalej „Pełnomocnikiem Spółki”,

2) _____, PESEL: _____, zamieszkały w _____ przy ulicy _____ legitymujący się dowodem osobistym nr _____, wydanym w dniu _____ przez _____,

a) działający – jako pełnomocnik – w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: _____ z siedzibą w _____ przy ulicy _____, kod pocztowy: _____,



wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w _____ pod numerem KRS: _____, NIP: _____, REGON: _____, zwanej dalej „Kupującym”, stosownie do okazanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, w którym ujawnione informacje – według oświadczenia stawającego – do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie.

b) na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego przez _____, notariusza w _____, dnia _____ roku (rep. A nr ____/____), którego wypis okazano przy akcie notarialnym i które – według oświadczenia pełnomocnika – nie zostało odwołane, a umocowanie do działania w imieniu mocodawcy nie uległo zmianie ani nie wygasło;

_____ – działający w imieniu spółki pod firmą: _____ z siedzibą w _____ – zwany będzie dalej „Kupującym”.

Tożsamość Stawających notariusz ustalił na podstawie dowodów osobistych:

ad 1 – seria _____ Nr _____, *ad 2* – seria _____ Nr _____.

§ 1

1. Pełnomocnik Spółki oświadcza, że

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w _____, _____ Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr _____, zwanej dalej „Nieruchomością”.

2) księga wieczysta prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej,

3) z działu I księgi wieczystej KW nr _____ wynika, że nieruchomość położona jest przy ulicy _____ w _____, w województwie _____, i składa się z:

a) działki numer _____ (id. działki: _____) z obrębem _____,

b) działki numer _____ (id. działki: _____) z obrębem _____,

o łącznym obszarze ... ha (..... metrów kwadratowych), których sposób korzystania został



określony jako „_____”,

4) w dziale II księgi wieczystej KW nr _____ wpisano spółkę pod firmą: „_____” z siedzibą w _____ jako właściciela nieruchomości,

5) w dziale III księgi wieczystej KW nr _____ brak jest wpisów bądź wzmianek,

6) w dziale IV księgi wieczystej KW nr _____ brak jest wpisów bądź wzmianek

Przy akcie notarialnym okazano odpis zwykły księgi wieczystej KW nr _____ wydany przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych, Ekspozyturę w Warszawie dnia _____ roku (sygnatura wniosku: _____), z którego wynika, że Pełnomocnik Spółki złożył oświadczenia zgodne z treścią tego dokumentu.

2. Pełnomocnik Spółki oświadcza, że: -

1) Nieruchomość Spółka nabyła na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej przez _____, notariusza w _____, dnia _____ roku (rep. A nr _____),

2) Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami innymi niż opisane ograniczonymi prawami rzeczowymi ani ograniczeniami w rozporządzaniu,

3) nie zostały zawarte żadne umowy z osobami trzecimi ani nie zostały złożone żadne oświadczenia, na mocy których osoby trzecie nabyłyby jakiegokolwiek prawa lub roszczenia uniemożliwiające dokonanie czynności prawnych objętych aktem notarialnym,

4) Nieruchomość nie jest przedmiotem najmu ani dzierżawy,

5) Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej,

6) Nieruchomość położona jest na terenie, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

7) Spółka nie posiada zaległości podatkowych ani zaległości w zapłacie innych należności oraz opłat, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2017 r. poz. 201 z późn. zm.),

8) w stosunku do Spółki nie wszczęto postępowania upadłościowego, postępowania restrukturyzacyjnego, nie zachodzą przesłanki do wszczęcia tych postępowań ani nie nastąpiło otwarcie likwidacji Spółki,



- 9) Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017 r. poz. 1221 z późn. zm.),
- 10) w sprawach przekraczających zakres zwykłych czynności Spółki, w szczególności do zbywania nieruchomości, wymagana jest zgoda współników.

Przy akcie notarialnym okazano protokół ze zgromadzenia współników spółki pod firmą: „_____” z siedzibą w _____ z dnia _____ roku, obejmujący uchwałę nr ___/___, z treści której wynika, że współnicy spółki pod firmą: „_____” wyrazili zgodę na zawieranie umów ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży lokali na warunkach określonych przez reprezentanta spółki.

§ 2

1. Pełnomocnik Spółki oświadcza, że:
 - 1) na działce nr _____ (id. dz.: _____) z obrębu _____ znajduje się dwukondygnacyjny budynek mieszkalny (id. bud.: _____), położony przy ulicy _____, zwany dalej „Budynkiem”, który został wybudowany na podstawie ostatecznej decyzji nr _____ z dnia _____ roku, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, wydanej przez _____, który to akt okazano,
 - 2) w Budynku znajdują się dwa samodzielne lokale,
 - 3) na pierwszej kondygnacji nadziemnej Budynku usytuowany jest samodzielny lokal mieszkalny numer _____, składający się z: _____, o powierzchni użytkowej _____ m², zwany dalej „Lokalem 1”, _____
 - 4) na drugiej kondygnacji nadziemnej Budynku usytuowany jest samodzielny lokal mieszkalny numer _____ składający się z: _____, o powierzchni użytkowej _____ m², zwany dalej „Lokalem 2”,
 - 5) powierzchnia użytkowa Budynku – stanowiąca sumę powierzchni użytkowych Lokalu 1 i Lokalu 2 – wynosi _____ m².
2. Do aktu notarialnego załączono rzut kondygnacji Budynku, na której usytuowane są Lokal 1



i Lokal 2.

§ 3

1. Kupujący oświadcza, że:

- 1) nie jest cudzoziemcem w rozumieniu art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 2278 z późn. zm.),
- 2) współnikami Spółki są: -
 - a) _____ – obywatel _____, -
 - b) spółka prawa _____ pod firmą: „_____” z siedzibą w _____,
- 3) w stosunku do Spółki nie wszczęto postępowania upadłościowego, Spółka nie złożyła wniosku o otwarcie postępowania naprawczego, nie zachodzą przesłanki do wszczęcia tych postępowań ani nie nastąpiło otwarcie likwidacji Spółki.

§ 4

1. Pełnomocnik Spółki oraz Kupujący oświadczają, że:

- 1) na Nieruchomości ustanawiają odrębną własność Lokalu 1 i Lokalu 2 oraz
- 2) Pełnomocnik Spółki sprzedaje Kupującemu Lokal 1 i Lokal 2 za cenę określoną w § 6, a Kupujący Lokal za powołaną cenę kupuje.

§ 5

1. Strony – stosownie do art. 3 ustawy o własności lokali – oświadczają, że: —

- 1) prawami związanymi z własnością Lokalu 1 i Lokalu 2 są udziały w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą KW nr _____,
- 2) udział właściciela wyodrębnionego Lokalu 1 w nieruchomości wspólnej wynosi _____ części,
- 3) udział właściciela wyodrębnionego Lokalu 2 w nieruchomości wspólnej wynosi _____



- _____ części.
2. Strony stwierdzają, że zbycie lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość powoduje zbycie na rzecz Kupującego jako właściciela lokalu wskazanego udziału w nieruchomości wspólnej.

§ 6

1. Strony oświadczają, że cena wynosi _____ (słownie: _____) złotych. _____
2. Na cenę składa się: -
 - 1) wartość Lokalu 1 i udziału w nieruchomości wspólnej, –
 - 2) wartość Lokalu 2 i udziału w nieruchomości wspólnej. –
3. Cena obejmuje należny podatek od towarów i usług (VAT). -
4. Strony oświadczają, że cena została przez Kupującego w całości zapłacona, a Pełnomocnik Spółki zapłatę ceny potwierdza.

§ 7

1. Strony oświadczają, że:
 - 1) wydanie Kupującemu przedmiotu umowy bez wad nastąpiło dnia _____ roku, a odbiór został potwierdzony protokołem,
 - 2) przeniesienie posiadania samoistnego następuje na mocy niniejszej umowy. —
2. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że od wydania przedmiotu umowy na Kupującego przechodzą:
 - a) korzyści i ciężary związane z przedmiotem umowy, w szczególności obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
 - b) ryzyko uszkodzenia przedmiotu umowy,
 - c) rozpoczynają bieg terminy rękojmi za wady fizyczne.

§ 8

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej Strony zobowiązują notariusza, aby działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2017 r. poz. 2291), dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego



obejmującego następujące żądanie:

- 1) o sprostowanie działu I-O księgi wieczystej KW nr _____ zgodnie z załączonym wypisem z rejestru gruntów, wrysem z mapy ewidencyjnej, wypisem z rejestru budynków, w szczególności poprzez ujawnienie, że na działce nr _____ (id. dz.: _____) znajduje się dwukondygnacyjny budynek mieszkalny (id. bud.: _____) położony przy ulicy _____,
- 2) o wyodrębnienie z księgi wieczystej KW nr _____ Lokalu 1 – stanowiącego odrębną nieruchomość – składającego się z, o powierzchni użytkowej _____ m², usytuowanego na _____ kondygnacji nadziemnej budynku _____ (id. bud.: _____) położonego przy ulicy _____ w _____, w gminie _____, w województwie _____, oraz o założenie dla tej nieruchomości nowej księgi wieczystej, -
- 3) o wpisanie w dziale II nowo założonej księgi wieczystej własności na rzecz spółki pod firmą „_____” z siedzibą w _____,
- 4) o dokonanie w dziale II księgi wieczystej KW nr _____ wpisu – na rzecz właściciela wyodrębnionego Lokalu 1 – udziału w nieruchomości wspólnej w _____ części, _____
- 5) o dokonanie w dziale I-Sp nowo założonej księgi wieczystej wpisu praw związanych z własnością nieruchomości lokalowej, -
- 6) o wyodrębnienie z księgi wieczystej KW nr _____ Lokalu 2 – stanowiącego odrębną nieruchomość – składającego się z _____, o powierzchni użytkowej _____ m², usytuowanego na _____ kondygnacji nadziemnej budynku _____ (id. bud.: _____) położonego przy ulicy _____ w _____, w gminie _____, w województwie _____, o założenie dla tej nieruchomości nowej księgi wieczystej, _____
- 7) o wpisanie w dziale II nowo założonej księgi wieczystej własności na rzecz spółki pod firmą „_____” z siedzibą w _____,
- 8) o dokonanie w dziale II księgi wieczystej KW nr _____ wpisu – na rzecz właściciela wyodrębnionego lokalu Lokalu 2 – udziału w nieruchomości wspólnej w . _____ części,



- 9) o dokonanie w dziale I-Sp nowo założonej księgi wieczystej wpisu praw związanych z własnością nieruchomości lokalowej. -
2. Do wniosku wieczystoksięgowego zostaną załączone:
- 1) wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia _____ dnia _____ roku, –
 - 2) wyrys z mapy ewidencyjnej wydany z upoważnienia _____ dnia _____ roku,
 - 3) wypis z rejestru budynków wydany z upoważnienia _____ dnia _____ roku,
 - 4) wypis z kartoteki lokali wydany z upoważnienia _____ dnia _____ roku,
 - 5) zaświadczenie wydane z upoważnienia _____ dnia _____ roku.

§ 9

Koszty aktu notarialnego ponosi Kupujący.

§ 10

1. Na podstawie art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2017 r. poz. 2291) Stawający żąda od notariusza złożenia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego o dokonanie w dziale III księgi wieczystej KW nr _____ wpisu prawa służebności przesyłu na rzecz Spółki _____ z siedzibą w Warszawie (REGON: _____ KRS: _____), zgodnie z treścią § 2 niniejszego aktu.
2. Notariusz prześle sądowi właściwemu do prowadzenia księgi wieczystej wypis niniejszego aktu notarialnego stanowiący podstawę wpisu.
3. Uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego jest przedsiębiorca.
4. Stawający wskazują adres do Spółki: _____.
5. 4.5 Notariusz informuje wnioskodawcę, że w przypadku wniosków składanych przez notariuszy obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na wnioskodawcy.

§ 11

Pobrano:



- podatek od czynności cywilnoprawnych na podstawie ustawy z 9.9.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649 ze zm.) ___ zł;
- opłatę sądową od wpisu służeńności według ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zm.) . ___ zł;
- takse notarialną na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.6.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. Nr 33, poz. 146 ze zm.) ___ zł;
- podatek VAT na podstawie ustawy z 11.3.2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 ze zm.) ___ zł.

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.

(1) _____

[podpis stawającego]

SPRZEDAJĄCY

(2) _____

[podpis stawającego]

KUPUJĄCY

[podpis notariusza]

NOTARIUSZ