

**DLA WAŻNOŚCI UMOWY ORAZ EWENTUALNEGO PEŁNOMOCNICTWA
DO JEJ ZAWARCIA WYMAGANA JEST FORMA AKTU NOTARIALNEGO**

Repertorium A Nr¹

AKT NOTARIALNY

Dnia przed notariuszem w Kancelarii Notarialnej w , stawił/ła się:

Ad. 1) Pan/Pani , syn/córka , zamieszkały/ła , legitymujący/ca się dowodem osobistym....., seria i numer , wydanym przez , ważnym do dnia , zwany/na w dalszej części umowy jako: **Sprzedający**²

Ad. 2) Pan/Pani , syn/córka , zamieszkały/ła , legitymujący/ca się dowodem osobistym....., seria i numer , wydanym przez , ważnym do dnia , zwany/na w dalszej części umowy jako: **Kupującym**³

Stawający ad. 1) oraz ad. 2) zwani w dalszej części umowy łącznie „**Stronami**”

Tożsamość stawających notariusz ustalił na podstawie dowodów osobistych powołanych powyżej, przy czym Strony zapewniają, że powołane wyżej dowody osobiste nie stracił ważności a dane w nich zawarte są aktualne.

UMOWA SPRZEDAŻY

§ 1

Sprzedający działający przy niniejszej czynności prawnej **w imieniu własnym oświadczą, że:**^{4,5}

1. W księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych o numerze: obejmującej lokal mieszkalny nr , położony na drugim piętrze budynku w miejscowości , przy ulicy: nr: , składający się z i przynależności, do którego to lokalu należy piwnica

¹ Numer repertorium jest nadawany przez notariusza – wpisanie numeru nie jest obowiązkiem stron.

² Jeżeli mieszkanie jest współwłasnością a Kupujący kupuje całą nieruchomości, wówczas stronami umowy sprzedaży powinni być wszyscy współwłaściciele, którzy jako Sprzedający sprzedają przysługujące im udziały w nieruchomości.

³ Jeżeli Kupującymi jest kilka osób (np. małżeństwo) wówczas należy wymienić wszystkie osoby przystępujące do umowy.

⁴ Każdorazowo należy dokonać dokładnego opisu nieruchomości oraz praw związanych z nieruchomością. W zależności od formy prawnej własności mieszkania, opis będzie się różnił i należy go dostosować do stanu faktycznego.

⁵ Umowę sprzedaży nieruchomości można zawrzeć przez pełnomocnika po uprzednim udzieleniu stosownego pełnomocnictwa. W takim przypadku należy odpowiednio zmodyfikować zapisy aktu notarialnego.

nr: , o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej metrów kwadratowych, jako właściciel nieruchomości wpisany jest na podstawie postanowienia spadkowego z roku bez obciążeń i wzmianek o złożonym wniosku.

2. Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością” tej księgi wieczystej nie wykazuje żadnych wzmianek ani wpisów,
3. Jest jedynym właścicielem wpisanym w dziale II wyżej wymienionej księgi wieczystej,
4. Dział III wyżej wymienionej księgi wieczystej nie wykazuje żadnych wzmianek ani wpisów w zakresie praw, roszczeń i ograniczeń,
5. Dział IV wyżej wymienionej księgi wieczystej nie wykazuje żadnych wzmianek ani wpisów i obciążeń,
6. Wpisy w powołanej księdze wieczystej do dnia dzisiejszego nie uległy zmianom,
7. Do dnia dzisiejszego do Sądu Rejonowego , Wydziału Ksiąg Wieczystych nie wpłynęły żadne wnioski obciążające opisaną powyżej nieruchomość lub zmieniające jej stan prawny,
8. W dalszej części Sprzedający oświadczył, że z własnością opisanego wyżej lokalu mieszkalnego związany jest udział wynoszący we własności części wspólnych budynku i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali,
9. Z lokalem związany jest również udział wynoszący we współwłasności nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr o pow. m², dla której Sąd Rejonowy w Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW, dział III i IV księgi wieczystej KW nie wykazują żadnych obciążeń,

Sprzedający potwierdził, że do dnia dzisiejszego jest wyłącznym właścicielem przedmiotowego lokalu oraz związanych z nim udziałów w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr: a także zapewnił, że przedmiotowy lokal nie jest obciążony żadnymi prawami rzeczowymi lub ograniczeniami w rozporządzeniu nimi.⁶

§ 2

Strony oświadczają, że:⁷

1. Nie mają żadnych zobowiązań lub zaległości podatkowych wobec Urzędu Skarbowego ani wobec jednostek samorządu terytorialnego, ani innych zaległości, do których stosuje się przepisy ustawy Ordynacja Podatkowa, w szczególności nie doręczono im żadnych decyzji ustalających wysokość zobowiązania podatkowego, a nadto nie wydano na ich nazwiska żadnych decyzji określających wysokość zaległości podatkowej,
2. Nie zalegają z zapłatą składek na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, czy też Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego,
3. Nie toczą się oraz nie zachodzą żadne przesłanki, do wszczęcia wobec nich żadnych postępowań w trybie przepisów prawa upadłościowe i restrukturyzacyjnego,

⁶ Jeżeli lokal jest obciążony prawami rzeczowymi lub ograniczeniami w rozporządzeniu należy dostosować treść aktu notarialnego do stanu faktycznego.

⁷ Oświadczenia należy każdorazowo dostosować do stanu faktycznego.

4. Nie ma osób fizycznych bądź prawnych, którym przysługiwałoby w stosunku do przysługujących im udziałów w nieruchomości gruntowej ustawowe bądź umowne prawo pierwokupu, odkupu lub prawo pierwszeństwa nabycia,
5. Nie mają żadnych zaległości z tytułu podatku od nieruchomości,
6. Zawarcie niniejszej umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli strony Sprzedającej ani nie uniemożliwia całkowicie lub częściowo zadośćuczynieniu roszczeniu osoby trzeciej.

§ 3

Strony niniejszej umowy przedłożyły następujące dokumenty:

1. Wygenerowany ze strony internetowej: wydruk elektroniczny treści księgi wieczystej nr:, stan z dnia:, godz., prowadzonej przez Sąd Rejonowy, Wydział Ksiąg Wieczystych,
2. Zaświadczenie wydane przez Urząd, z dnia roku, nr:, z treści którego wynika, że pod adresem, nie jest zameldowany żaden mieszkaniec na pobyt stały i czasowy,
3. Odpis prawomocnego z dniem roku postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy z dnia o sygn. akt: w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym dnia
4. Zaświadczenie Naczelnika Urzędu Skarbowego z dnia roku, numer:, z treści którego wynika, że masa spadkowa po zmarłym podlega podatkowi na podstawie art. o podatku od spadków i darowizn. Postępowanie podatkowe w sprawie ustalenia zobowiązania podatkowego w podatku od spadków i darowizn zostało zakończone. ⁸

§ 4

Sprzedający działający przy niniejszej czynności prawnej w imieniu swoim i na swoją rzecz oświadcza, że sprzedaje Kupującemu w stanie wolnym od obciążeń przysługującą mu, nieruchomość objętą księgą wieczystą nr: oraz związane z nią udziały w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr:, wszystko opisane w §1 tego aktu, za cenę w kwocie zł (słownie: złotych) , zaś Kupujący powyższe prawa za podaną cenę kupuje, za środki własne.

§ 5

1. Strony oświadczają, że na poczet ustalonej ceny sprzedaży Kupujący zapłacił już kwotę zł (słownie: zł) – ze środków własnych, zaś resztę ceny sprzedaży w kwocie: zł (słownie: zł) Kupujący zobowiązuje się zapłacić najpóźniej do dnia roku, bezpośrednio na rachunek bankowy Sprzedającego prowadzony w banku:, numer rachunku: ⁹
2. Strony oświadczają, że za dzień zapłaty uznają dzień zaksięgowania środków pieniężnych na rachunku bankowym Sprzedającego.

⁸ Jeżeli przedmiotem aktu notarialnego ma być zbycie nieruchomości uzyskanych tytułem spadku, konieczna jest pisemna zgoda lub pisemne oświadczenie naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że nabycie jest zwolnione od podatku, podatek został zapłacony albo zobowiązanie podatkowe wygasło wskutek przedawnienia.

⁹ Sposób zapłaty oraz terminy mogą być dobrowolnie ustalone przez Strony. Każdorazowo należy dostosować zapisy odpowiednio do wzajemnych ustaleń Stron.

3. W przypadku braku zapłaty we wskazanym powyżej terminie, Sprzedającemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienia, liczone od dnia następnego, po dniu, w którym miała zostać dokonana zapłata.

§ 6

Wydanie przedmiotu umowy wraz z pełnym rozliczeniem mediów nastąpiło w dniu dzisiejszym.¹⁰

§ 7

Kupujący oświadcza, że odnośnie obowiązku zapłaty na rzecz Sprzedającego, najpóźniej do dnia roku kwoty zł (słownie:) poddaje się egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego.¹¹

§ 8

Wobec zawarcia udokumentowanej niniejszym aktem umowy sprzedaży, Strony wnoszą, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8 a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14.02.1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu do Sądu Rejonowego w , Wydziału Ksiąg Wieczystych , za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczysto-księgowego obejmującego żądanie wpisu w dziale II księgi wieczystej nr: jako właściciela:¹²

§ 9

Notariusz poinformował Strony o:

- brzmieniu art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego a w szczególności o tym, że notariusz składa wniosek o wpis wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego oraz, że w przypadku wniosków składanych przez notariuszy obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej lub wierzycielu.

- brzmieniu przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 6.10.2015 roku w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych, zamieszczonych w aktach notarialnych

a w szczególności o tym, że ostateczną wysokość należnej opłaty ustali sąd właściwy do rozpoznania wniosku.

§ 10

Koszty sporządzenia tego aktu oraz opłatę sądową ponosi¹³

§ 11

Za dokonanie tej czynności pobrano:¹⁴

AKT TEN ODCZYTANO, PRZYJĘTO I PODPISANO

¹⁰ Strony mogą dobrowolnie oznaczyć termin wydania nieruchomości – można np.: oznaczyć datę przyszłą.

¹¹ Zapis ten nie jest obligatoryjny – Strony mogą w tym zakresie dobrowolnie regulować stosunek prawny, zatem nie jest konieczne poddawanie się przez Kupującego egzekucji. Zapis należy dostosować adekwatnie do wzajemnych ustaleń Stron.

¹² Strony mogą po zawarciu umowy sprzedaży samodzielnie złożyć wniosek wieczysto-księgowy o wpis prawa własności – w takim przypadku zapis aktu notarialnego należy usunąć.

¹³ Każdorazowo notariusz dokonuje stosownego wyliczenia.

¹⁴ Każdorazowo notariusz dokonuje stosownego wyliczenia.