

AKTY NOTARIALNE I POŚWIADCZENIA NOTARIALNE

Wzory z omówieniem

redakcja naukowa Wojciech Gonet

Dariusz Celiński, Wojciech Gonet, Piotr Marquardt
Rafał Wojciechowski, Maria Zarzycka

EDYTOWALNE WZORY DOSTĘPNE
NA STRONIE INTERNETOWEJ

WZORY PISM

Materiały uzupełniające na stronie:
<https://www.profinfo.pl/materialy-dodatkowe>
będą dostępne do 31 grudnia 2027 r.

Jeżeli w książce nie ma zdrapki
z kodem aktywacyjnym,
prosimy o kontakt
tel. 801 04 45 45

AKTY NOTARIALNE I POŚWIADCZENIA NOTARIALNE

Wzory z omówieniem

redakcja naukowa Wojciech Gonet

Dariusz Celiński, Wojciech Gonet, Piotr Marquardt
Rafał Wojciechowski, Maria Zarzycka

WZORY PISM

Stan prawny na 1 marca 2025 r.

Recenzent

Dr hab. Paweł A. Blajer, profesor Uniwersytetu Jagiellońskiego

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Adam Choiński

Opracowanie redakcyjne

JustLuk

Projekt okładek serii

Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

Poszczególne wzory przygotowali:

Dariusz Celiński: wzory nr 36, 37, 43, 49, 51–53, 81–86, 108–114, 124–130, 145,
166, 177–180, 183

Wojciech Gonet: wzory nr 3–35, 38–42, 44–48, 50, 54–80, 87–107, 115–123,
131–140, 142–144, 146–165, 167–176, 184–190

Piotr Marquardt: wzory nr 141 i 181

Rafał Wojciechowski: wzory nr 1 i 2

Maria Zarzycka: wzór nr 182

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujmy prawo i własność

Więcej na www.legalnakultura.pl

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2025

ISBN 978-83-8390-388-0

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. + 48 728 313 462

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

WYKAZ SKRÓTÓW	17
WSTĘP	19
ROZDZIAŁ 1	
UMOWA SPRZEDAŻY	21
Wzór 1. Sprzedaż gruntu rolnego przez zgromadzenie zakonne rolnikowi indywidualnemu	21
Wzór 2. Sprzedaż gruntu zabudowanego przez zgromadzenie zakonne gminie	28
Wzór 3. Umowa sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej przez osoby fizyczne nabytych dziedziczeniem na rzecz osoby fizycznej	34
Wzór 4. Umowa sprzedaży zabudowanej działki przez spółkę z o.o. na rzecz gminy	46
Wzór 5. Umowa sprzedaży nieruchomości z bonifikatą przez gminę na rzecz archidiecezji	57
Wzór 6. Umowa sprzedaży prawa użytkownia wieczystego działki gruntu oraz własności budynku pomiędzy osobami fizycznymi	67
Wzór 7. Umowa sprzedaży udziału w stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym przez osobę ubezwłasnowolnioną reprezentowaną przez opiekuna prawnego za zgodą sądu na rzecz osoby fizycznej	75
Wzór 8. Umowa sprzedaży stanowiącego odrębność lokalu mieszkalnego przez spółkę akcyjną na rzecz małżonków, z których jedno jest obcokrajowcem z Unii Europejskiej	83
Wzór 9. Umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego z założeniem księgi wieczystej dla tego prawa	95
Wzór 10. Umowa sprzedaży roszczenia do korzystania z komórki lokatorskiej wraz ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej	105
ROZDZIAŁ 2	
UMOWY PRZEDWSTĘPNE	115
Wzór 11. Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości gruntowej objętej prawem pierwokupu	115

Wzór 12.	Przedwstępna umowa sprzedaży lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z udziałem w lokalu niemieszkalnym	122
Wzór 13.	Przedwstępna umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego bez założonej księgi wieczystej	131
Wzór 14.	Przedwstępna umowa darowizny udziałów w nieruchomości gruntowej	139

ROZDZIAŁ 3

UMOWY ZOBOWIĄZUJĄCE SPRZEDAŻY, UMOWY

PRZENOSZĄCE WŁASNOŚĆ	145
Wzór 15. Umowa zobowiązująca sprzedaży nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 1 ha	145
Wzór 16. Umowa przenosząca własność nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 1 ha w wykonaniu umowy zobowiązującej sprzedaży (związana ze wzorem 15)	152
Wzór 17. Umowa zobowiązująca sprzedaży nieruchomości leśnych	161
Wzór 18. Umowa przeniesienia własności nieruchomości leśnej w wykonaniu umowy zobowiązującej sprzedaży (związana ze wzorem 17)	168
Wzór 19. Umowa zobowiązująca sprzedaży nieruchomości rolnej objętej prawem pierwokupu, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta	176
Wzór 20. Umowa zobowiązująca sprzedaży nieruchomości rolnej objętej prawem pierwokupu, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta (sprzedawca reprezentowany jest przez kupującego)	185
Wzór 21. Umowa przenosząca własność nieruchomości rolnych objętych prawem pierwokupu z założeniem księgi wieczystej po wcześniejszym sporządzeniu dwóch umów zobowiązujących sprzedaży (wzory 19, 20) – sprzedawca reprezentowany jest przez kupującego	194
Wzór 22. Umowa zobowiązująca sprzedaży udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, oświadczenie o niewykonaniu prawa pierwokupu, umowa przenosząca udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu	206
Wzór 23. Umowa zobowiązująca sprzedaży, oświadczenie o niewykonaniu prawa pierwokupu, umowa przeniesienia udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z założeniem księgi wieczystej	215
Wzór 24. Umowa zobowiązująca sprzedaży udziału w nieruchomości objętego prawem pierwokupu i nieruchomości nieobjętej prawem pierwokupu (dwie księgi wieczyste)	226
Wzór 25. Umowa przenosząca własność udziału w nieruchomości objętego prawem pierwokupu i nieruchomości nieobjętej prawem pierwokupu (dwie księgi wieczyste) (związany ze wzorem 24)	234

Wzór 26. Umowa zobowiązująca sprzedaży dwóch działek znajdujących się w jednej księdze wieczystej, przy czym jedna działka objęta jest ustawowym prawem pierwokupu	245
Wzór 27. Umowa przenosząca własność zawarta w następstwie umowy zobowiązującej sprzedaży według wzoru 26 oraz umowa sprzedaży działki	256
ROZDZIAŁ 4	
UMOWA DAROWIZNY	273
Wzór 28. Umowa darowizny nieruchomości gruntowej z majątku osobistego do majątku wspólnego małżonków	273
Wzór 29. Umowa darowizny nieruchomości na rzecz osoby fizycznej, wobec której została ogłoszona upadłość	281
Wzór 30. Umowa darowizny udziału w lokalu mieszkalnym na rzecz osoby ubezwłasnowolnionej	289
Wzór 31. Umowa darowizny nieruchomości gruntowych z ustanowieniem służebności osobistych	297
Wzór 32. Umowa darowizny lokali mieszkalnych, udziału w lokalu niemieszkalnym na rzecz osoby małoletniej	307
Wzór 33. Umowa darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego pomiędzy rodzeństwem	318
Wzór 34. Darowizna udziału w nieruchomości z majątku wspólnego małżonków do majątku osobistego jednego małżonka	324
ROZDZIAŁ 5	
ODWOŁANIE DAROWIZNY, PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI	331
Wzór 35. Przeniesienie własności nieruchomości po odwołaniu darowizny	331
Wzór 36. Przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w wyniku odwołania darowizny	340
Wzór 37. Przeniesienie nieruchomości gruntowej w wyniku odwołania darowizny	343
ROZDZIAŁ 6	
UMOWA SPRZEDAŻY ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA	347
Wzór 38. Umowa sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa przez spółkę z o.o. na rzecz prezesa zarządu tej spółki z o.o.	347
ROZDZIAŁ 7	
UMOWA DOŻYWCIA	355
Wzór 39. Umowa dożywocia lokali stanowiących odrębne nieruchomości, udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu wraz z udziałem we własności budynku znajdujące się na przedmiotowej działce	355
ROZDZIAŁ 8	
UMOWA ZAMIANY	369
Wzór 40. Umowa zamiany nieruchomości gruntowej na stanowiącą odrębną nieruchomość lokal mieszkalny	369

ROZDZIAŁ 9	
UMOWA ZNIESIENIA WSPÓŁWŁASNOŚCI	383
Wzór 41. Umowa zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowych wraz z umową darowizny	383
ROZDZIAŁ 10	
UMOWA O DZIAŁ SPADKU	393
Wzór 42. Umowa częściowego nieodpłatnego działu spadku, nieodpłatnego zniesienia współwłasności oraz darowizny	393
ROZDZIAŁ 11	
UMOWA DEWELOPERSKA	403
Wzór 43. Umowa deweloperska	403
ROZDZIAŁ 12	
UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	413
Wzór 44. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu z udziałem syndyka masy upadłości dewelopera	413
Wzór 45. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu przez osobę fizyczną niebędącą deweloperem	431
Wzór 46. Umowa zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej wraz z ustanowieniem odrębnej własności lokali	449
Wzór 47. Zniesienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, ustanowienie odrębnej własności lokali w wyniku przebudowy	461
ROZDZIAŁ 13	
UMOWA DATIO IN SOLUTUM	473
Wzór 48. Umowa <i>datio in solutum</i>	473
Wzór 49. Umowa o świadczenie w miejsce wykonania zobowiązania	483
ROZDZIAŁ 14	
UMOWA O ZRZECZENIE SIĘ DZIEDZICZENIA	487
Wzór 50. Umowa zrzeczenia się dziedziczenia zawarta pomiędzy matką a synem	487
Wzór 51. Umowa zrzeczenia się dziedziczenia zawarta pomiędzy rodzicami a synem	490
Wzór 52. Umowa zrzeczenia się dziedziczenia po rodzicach przez syna, z wyłączeniem zstępnych syna	492
Wzór 53. Rozwiązanie umowy o zrzeczenie się dziedziczenia	494
ROZDZIAŁ 15	
USTANOWIENIE HIPOTEKI	497
Wzór 54. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki	497

ROZDZIAŁ 16	
OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI	503
Wzór 55. Oświadczenie o ustanowieniu służebności przesyłu	503
Wzór 56. Oświadczenie o ustanowieniu służebności gruntowej przez wspólnotę mieszkaniową	509
ROZDZIAŁ 17	
UMOWY I STATUTY SPÓŁEK	517
Wzór 57. Umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zawarta pomiędzy osobą fizyczną a inną spółką z ograniczoną odpowiedzialnością	517
Wzór 58. Statut spółki akcyjnej	527
Wzór 59. Umowa spółki komandytowej założonej przez osoby fizyczne	540
Wzór 60. Umowa spółki komandytowej zawartej przez osobę fizyczną i spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością	549
Wzór 61. Statut spółki komandytowo-akcyjnej zawartej pomiędzy dwiema osobami fizycznymi	557
ROZDZIAŁ 18	
PEŁNOMOCNICTWO	567
Wzór 62. Pełnomocnictwo do sprzedaży udziałów w lokalu stanowiącym odrębną nieruchomość	567
Wzór 63. Pełnomocnictwo do sprzedaży nieruchomości udzielone przez związek wyznaniowy	570
ROZDZIAŁ 19	
ROZWIĄZANIE UMOWY SPRZEDAŻY	573
Wzór 64. Rozwiązanie umowy sprzedaży lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, przeniesienie jego własności	573
ROZDZIAŁ 20	
ROZWIĄZANIE UMOWY ZOBOWIĄZUJĄCEJ SPRZEDAŻY	579
Wzór 65. Rozwiązanie umowy zobowiązującej sprzedaży nieruchomości leśnej	579
ROZDZIAŁ 21	
UMOWY MAJĄTKOWE MAŁŻEŃSKIE	583
Wzór 66. Umowa ustanowienia rozdzielnosci majątkowej z wyrównaniem dorobków zawarta przed ślubem	583
Wzór 67. Umowa o rozdzielnosci majątkowej małżeńskiej zawarta po ślubie	586
Wzór 68. Rozwiązanie umowy o rozdzielnosci majątkowej małżeńskiej	590
Wzór 69. Umowa o rozdzielnosci majątkowej zawarta przed ślubem	592
Wzór 70. Umowa o częściowy podział majątku wspólnego	595
ROZDZIAŁ 22	
OŚWIADCZENIA O PRZYJĘCIU LUB ODRZUCENIU SPADKU	607
Wzór 71. Oświadczenie o przyjęciu spadku	607

Wzór 72. Oświadczenie o odrzuceniu spadku	610
Wzór 73. Odrzucenie spadku przez rodziców za małoletnie dzieci	613
Wzór 74. Odrzucenie spadku za pozostałe małoletnie dzieci (kontynuacja wzorów 72, 73)	617

ROZDZIAŁ 23

TESTAMENTY. PROTOKÓŁ PRZYJĘCIA OŚWIADCZENIA DOTYCZĄCEGO ZGODY NA PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH. ODWOŁANIE

TESTAMENTU	621
Wzór 75. Protokół przyjęcia oświadczenia dotyczącego wyrażenia zgody na przetwarzanie danych osobowych	621
Wzór 76. Testament zwykły	625
Wzór 77. Testament sporządzony przez cudzoziemca z powołaniem wykonawcy testamentu	627
Wzór 78. Testament z zapisem windykacyjnym	630
Wzór 79. Odwołanie testamentu, nowy testament, wydziedziczenie, zapisy windykacyjne	634
Wzór 80. Odwołanie testamentu	638
Wzór 81. Testament osoby niewidomej niemogącej się podpisać zawierający powołanie, polecenie, sporządzony poza kancelarią	640
Wzór 82. Testament: odwołanie testamentu, powołanie spadkobierców, podstawienie, art. 102 k.r.o., zapis zwykły	642
Wzór 83. Testament: wybór prawa, powołanie, podstawienie, zapis zwykły, polecenie, wykonawca testamentu	644
Wzór 84. Testament z powołaniem spadkobierców, zapisem windykacyjnym i zwykłym oraz wydziedziczeniem	647
Wzór 85. Testament zawierający powołanie spadkobierców, częściowe wyłączenie przyrostu poprzez podstawienie, rozrządzenia na podstawie art. 102 i 149 k.r.o., polecenie oraz powołanie wykonawcy	649
Wzór 86. Testament z wyborem prawa i zapisem windykacyjnym udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością	651

ROZDZIAŁ 24

PROTOKOŁY DZIEDZICZENIA, AKTY POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA, PROJEKTY PROTOKOŁÓW DZIEDZICZENIA, PROTOKOŁY PRZYJĘCIA OŚWIADCZEŃ O POTWIERDZENIU DANYCH ZAMIESZCZONYCH W PROJEKCIE PROTOKOŁU DZIEDZICZENIA I WYRAŻENIU ZGODY NA SPISANIE PROTOKOŁU DZIEDZICZENIA. PROTOKOŁY POSZUKIWANIA TESTAMENTÓW, PROTOKOŁY OTWARCIA TESTAMENTU

Wzór 87. Protokół dziedziczenia (spadkobiercami są cudzoziemiec i małoletnie dziecko)	653
Wzór 88. Akt poświadczenia dziedziczenia (spadkobiercami są cudzoziemiec i małoletni)	661
Wzór 89. Projekt protokołu dziedziczenia	663
Wzór 90. Potwierdzenie projektu protokołu dziedziczenia	667
Wzór 91. Protokół dziedziczenia	670

Wzór 92. Akt poświadczenia dziedziczenia po spisaniu projektu protokołu dziedziczenia i protokołu dziedziczenia	675
Wzór 93. Protokół poszukiwania testamentu w rejestrze testamentów	677
Wzór 94. Otwarcie i ogłoszenie testamentu	679
Wzór 95. Protokół dziedziczenia testamentowego	683
Wzór 96. Akt poświadczenia dziedziczenia (testamentowego)	688
Wzór 97. Protokół dziedziczenia (wśród spadkobierców znajduje się osoba ubezwłasnowolniona reprezentowana przez opiekuna)	690
Wzór 98. Akt poświadczenia dziedziczenia (spadkobierca ubezwłasnowolniony całkowicie)	696
Wzór 99. Protokół dziedziczenia ustawowego piętrowego (pierwszy)	698
Wzór 100. Akt poświadczenia dziedziczenia piętrowego (pierwszy)	703
Wzór 101. Protokół dziedziczenia piętrowego (drugi)	705
Wzór 102. Akt poświadczenia dziedziczenia piętrowego (drugi)	710
Wzór 103. Protokół poszukiwania testamentu po zmarłych małżonkach	712
Wzór 104. Protokół dziedziczenia po małżonku zmarłym później	715
Wzór 105. Akt poświadczenia dziedziczenia po małżonku zmarłym później	721
Wzór 106. Protokół dziedziczenia po małżonku zmarłym wcześniej, oświadczenia o przyjęciu spadku z transmisją	723
Wzór 107. Akt poświadczenia dziedziczenia po małżonku zmarłym wcześniej	730

ROZDZIAŁ 25

PROTOKOŁY POWOŁANIA I ODWOŁANIA TYMCZASOWEGO

PRZEDSTAWICIELA, AKTY POWOŁANIA I ODWOŁANIA TYMCZASOWEGO

PRZEDSTAWICIELA

Wzór 108. Protokół odwołania tymczasowego przedstawiciela po zarejestrowaniu aktu poświadczenia dziedziczenia przy dziedziczeniu ustawowym	733
Wzór 109. Akt odwołania tymczasowego przedstawiciela sporządzony po spisaniu powyższego protokołu odwołania tymczasowego przedstawiciela	736
Wzór 110. Protokół powołania tymczasowego przedstawiciela po akcie poświadczenia dziedziczenia przy dziedziczeniu ustawowym	737
Wzór 111. Akt powołania tymczasowego przedstawiciela sporządzony po spisaniu powyższego protokołu powołania tymczasowego przedstawiciela	740
Wzór 112. Protokół powołania tymczasowego przedstawiciela przez spadkobiercę testamentowego	741
Wzór 113. Akt powołania tymczasowego przedstawiciela sporządzony po spisaniu protokołu powołania tymczasowego przedstawiciela (wzór 112)	745
Wzór 114. Protokół rezygnacji tymczasowego przedstawiciela	746

ROZDZIAŁ 26

EUROPEJSKIE POŚWIADCZENIE SPADKOWE, WYDANE PO SPORZĄDZENIU

AKTU POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA	749
Wzór 115. Protokół otwarcia i ogłoszenia testamentu (do europejskiego poświadczenia dziedziczenia)	749
Wzór 116. Protokół dziedziczenia i przyjęcia wniosku o wydanie europejskiego poświadczenia spadkowego, oświadczenia o przyjęciu spadku z ograniczeniem odpowiedzialności za długi (przyjęcie z dobrodziejstwem inwentarza)	753
Wzór 117. Akt poświadczenia dziedziczenia (przy EPS)	761
Wzór 118. Protokół wydania europejskiego poświadczenia spadkowego	763
Wzór 119. Europejskie poświadczenie spadkowe	766

ROZDZIAŁ 27

ZARZĄDCA SUKCESYJNY

Wzór 120. Protokół powołania zarządcy sukcesyjnego	777
Wzór 121. Powołanie zarządcy sukcesyjnego	782
Wzór 122. Protokół powołania zarządcy sukcesyjnego przez właścicieli przedsiębiorstwa w spadku z udziałem cudzoziemca i osoby małoletniej	784
Wzór 123. Akt powołania zarządcy sukcesyjnego, którym jest cudzoziemiec	790
Wzór 124. Protokół powołania zarządcy sukcesyjnego przez właścicieli przedsiębiorstwa w spadku z udziałem osoby małoletniej bez przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55 ¹ k.c.	792
Wzór 125. Akt powołania zarządcy sukcesyjnego sporządzony po spisaniu protokołu powołania zarządcy sukcesyjnego (wzór 124)	795
Wzór 126. Protokół powołania zarządcy sukcesyjnego przez małżonka z udziałem zapisobiercy windykacyjnego	796
Wzór 127. Akt powołania zarządcy sukcesyjnego sporządzony po spisaniu protokołu powołania zarządcy sukcesyjnego (wzór 126)	800
Wzór 128. Protokół odwołania zarządcy sukcesyjnego przez właściciela przedsiębiorstwa w spadku z udziałem osoby małoletniej bez przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55 ¹ k.c.	801
Wzór 129. Akt odwołania zarządcy sukcesyjnego sporządzony po spisaniu protokołu powołania zarządcy sukcesyjnego (wzór 128)	804
Wzór 130. Protokół rezygnacji zarządcy sukcesyjnego powołanego w trybie art. 9 ust. 1 pkt 1 u.z.s.	805

ROZDZIAŁ 28

PROTOKÓŁ PRZYJĘCIA DEPOZYTU, PROTOKÓŁ WYDANIA DEPOZYTU

Wzór 131. Protokół przyjęcia środków finansowych do depozytu	807
Wzór 132. Protokół odbioru środków finansowych z depozytu notarialnego	810

ROZDZIAŁ 29	
PROTOKÓŁ NIESTAWIENICTWA	813
Wzór 133. Protokół z niestawienictwa strony	813
ROZDZIAŁ 30	
PROTOKOŁY ZGROMADZEŃ SPÓŁEK	
WRAZ Z AKTAMI POWIĄZANYMI	817
Wzór 134. Protokół zgromadzenia wspólników spółki z o.o. odbywającego się zdalnie	817
Wzór 135. Protokół zgromadzenia wspólników spółki komunalnej	821
Wzór 136. Oświadczenie o objęciu udziałów w spółce komunalnej, wniesienie nieruchomości aportem na podwyższenie kapitału zakładowego (akt związany ze wzorem 135)	827
Wzór 137. Protokół zgromadzenia wspólników spółki z o.o. dotyczący podjęcia uchwały o likwidacji spółki	837
Wzór 138. Protokół zebrania wspólników spółki ALAS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w Warszawie, umowa przeniesienia własności	841
Wzór 139. Protokół nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki z o.o. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego	852
Wzór 140. Oświadczenie o objęciu udziałów w spółce z o.o. w następstwie podwyższenia kapitału zakładowego	857
Wzór 141. Protokół zwyczajnego walnego zgromadzenia spółki akcyjnej odbywającego się za pomocą środków komunikacji na odległość	860
Wzór 142. Protokół zwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy spółki akcyjnej	882
Wzór 143. Protokół likwidacji spółki komandytowo-akcyjnej	889
Wzór 144. Przystąpienie do spółki komandytowej nowego komplementariusza ..	894
ROZDZIAŁ 31	
PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI DO SPÓŁKI JAWNEJ	
TYTUŁEM APORTU	907
Wzór 145. Wniesienie przez spółkę jawną aportu (własności nieruchomości) do spółki z o.o.	907
ROZDZIAŁ 32	
FUNDACJA	913
Wzór 146. Oświadczenie o ustanowieniu fundacji	913
ROZDZIAŁ 33	
OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI	917
Wzór 147. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do umowy najmu okazjonalnego	917
Wzór 148. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji spółki z o.o. do umowy o kredyt	921
Wzór 149. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez spółkę z o.o. w zakresie wydania lokalu i zapłaty czynszu	927

Wzór 150. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie spłaty czyjegoś długu	933
Wzór 151. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez spółkę o.o. w zakresie spłaty wierzytelności z umowy o kredyt	937
Wzór 152. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez spółkę z o.o., która ustanowiła hipotekę na nieruchomości jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności z umowy kredytu	942
Wzór 153. Ugody i oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego	946
 ROZDZIAŁ 34	
PROTOKOŁY ZEBRAŃ WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH	949
Wzór 154. Protokół zebrania wspólnoty mieszkaniowej	949
Wzór 155. Oświadczenia o zmianie wysokości ułamka w nieruchomości wspólnej	953
Wzór 156. Zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną	976
Wzór 157. Oświadczenia o zmianie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej i pełnomocnictwo (w tzw. małej wspólnocie mieszkaniowej)	980
 ROZDZIAŁ 35	
ZGODA MAŁŻONKA NA ZAWARCIE UMOWY	989
Wzór 158. Zgoda małżonka na sprzedaż nieruchomości	989
Wzór 159. Zgoda małżonka na nabycie nieruchomości umową sprzedaży	993
Wzór 160. Oświadczenie o potwierdzeniu czynności prawnej	995
 ROZDZIAŁ 36	
PRZEKSZTAŁCENIE PRZEDSIĘBIORCY INDYWIDUALNEGO, SPÓŁKI CYWILNEJ W SPÓŁKĘ Z O.O.	997
Wzór 161. Plan przekształcenia przedsiębiorcy w spółkę z o.o.	997
Wzór 162. Oświadczenie o przekształceniu przedsiębiorcy w jednoosobową spółkę z o.o. na podstawie przepisu art. 551 § 5 oraz art. 584 ¹ i n. ustawy z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych	1005
Wzór 163. Akt założycielski spółki z o.o. powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy indywidualnego	1008
Wzór 164. Protokół zebrania wspólników spółki cywilnej dotyczącego podjęcia uchwały o przekształceniu spółki cywilnej w spółkę z o.o.	1015
Wzór 165. Protokół zebrania wspólników spółki cywilnej oraz oświadczenia o uczestnictwie w spółce przekształconej	1025
 ROZDZIAŁ 37	
ODSTĄPIENIE OD UMOWY SPRZEDAŻY	1037
Wzór 166. Przeniesienie nieruchomości w wyniku odstąpienia od umowy sprzedaży	1037

ROZDZIAŁ 38

PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁKI JAWNEJ, KOMANDYTOWEJ W SPÓŁKĘ Z O.O., PRZENIESIENIE OGÓŁU PRAW I OBOWIĄZKÓW W SPÓŁCE JAWNEJ	1041
Wzór 167. Protokół zebrania wspólników spółki jawnej, podjęcie uchwały w sprawie przekształcenia spółki jawnej w spółkę z o.o.	1041
Wzór 168. Protokół zebrania wspólników spółki komandytowej, podjęcie uchwały o przekształceniu spółki komandytowej w spółkę z o.o. ...	1050
Wzór 169. Przeniesienie ogółu praw i obowiązków w spółce jawnej	1063

ROZDZIAŁ 39

OŚWIADCZENIA O POZOSTAWANIU W KONKUBINACIE	1073
Wzór 170. Oświadczenia osób fizycznych o pozostawaniu w konkubinacie	1073

ROZDZIAŁ 40

UMOWA POMIĘDZY CZŁONKIEM ZARZĄDU I SPÓŁKĄ Z O.O.	1075
Wzór 171. Umowa o pracę zawarta pomiędzy jedynym członkiem zarządu a zarazem jedynym wspólnikiem a spółką z o.o.	1075
Wzór 172. Rozwiązanie umowy o pracę zawartej pomiędzy jedynym członkiem zarządu a zarazem jedynym wspólnikiem a spółką z o.o. ...	1078

ROZDZIAŁ 41

WYKONANIE ZAPISU ZWYKŁEGO, PRZENIESIENIE UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI	1081
Wzór 173. Przeniesienie udziału w nieruchomości gruntowej w wykonaniu zobowiązania wynikającego z zapisu zwykłego	1081

ROZDZIAŁ 42

INNE PROTOKOŁY NOTARIALNE: Z POCZTY ELEKTRONICZNEJ, STRONY INTERNETOWEJ, WNIOSKU WIECZYSTOKSIĘGOWEGO, Z NIESTAWIENNICTWA	1087
Wzór 174. Protokół z poczty elektronicznej	1087
Wzór 175. Protokół ze stron internetowych	1090
Wzór 176. Protokół wniosku wieczystoksięgowego	1092
Wzór 177. Protokół niestawiennictwa obdarowanego na akt przeniesienia własności	1095

ROZDZIAŁ 43

ZLECENIE NABYCIA NIERUCHOMOŚCI, PRZENIESIENIE NIERUCHOMOŚCI W WYKONANIU ZLECENIA	1097
Wzór 178. Nabycie nieruchomości na zlecenie	1097
Wzór 179. Umowa przeniesienia własności nieruchomości w wykonaniu zlecenia	1101

ROZDZIAŁ 44

PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA SPÓŁKĘ Z O.O.	1107
Wzór 180. Przeniesienie własności nieruchomości na podstawie art. 231 § 2 k.c. i sprzedaż udziału w nieruchomości na rzecz spółki z o.o.	1107

ROZDZIAŁ 45	
PRZYSTĄPIENIE DO SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ WSPÓLNIKA I WYSTĄPIENIE ZE SPÓŁKI WSPÓLNIKA	1113
Wzór 181. Przystąpienie wspólnika do spółki komandytowej, wystąpienie wspólnika ze spółki oraz zmiana umowy spółki komandytowej	1113
ROZDZIAŁ 46	
PROTEST WEKSLA	1119
Wzór 182. Protest weksla	1119
ROZDZIAŁ 47	
REJESTRY AKCJONARIUSZY PROSTEJ SPÓŁKI AKCYJNEJ	1121
Wzór 183. Rejestr akcjonariuszy Green FUTURE Prosta Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach	1121
ROZDZIAŁ 48	
POŚWIADCZENIA NOTARIALNE	1125
Wzór 184. Poświadczenie podpisu obcokrajowca w obecności tłumacza przysięgłego języka obcego	1125
Wzór 185. Poświadczenie podpisów pod umową sprzedaży udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością	1127
Wzór 186. Uznanie podpisu	1129
Wzór 187. Okazanie dokumentu	1130
Wzór 188. Poświadczenie pozostawania przy życiu	1131
Wzór 189. Poświadczenie pozostawania przy życiu (czynność wyjazdowa)	1132
Wzór 190. Wzór podpisu	1133
AUTORZY	1135

WYKAZ SKRÓTÓW

k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.)
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.)
k.s.h.	– ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.)
pr. not.	– ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2024 r. poz. 1001 ze zm.)
pr. weksl.	– ustawa z 28.04.1936 r. – Prawo wekslowe (Dz.U. z 2022 r. poz. 282)
r.m.t.n.	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1566)
u.z.s.	– ustawa z 5.07.2018 r. o zarządzie sukcesyjnym przedsiębiorstwem osoby fizycznej i innych ułatwieniach związanych z sukcesją przedsiębiorstw (Dz.U. z 2021 r. poz. 170).

WSTĘP

Książka zawiera wzory różnych aktów notarialnych oraz poświadczeń dokonywanych przez notariuszy. W przypadku najpopularniejszych umów, jak sprzedaż, darowizna, protokoły zgromadzeń spółek, starano się przedstawić kilka wzorów dotyczących odmiennych przypadków. W książce zamieszczono także wzory rzadkich aktów notarialnych, jak np. przekształceń przedsiębiorcy indywidualnego w spółkę z o.o., spółki cywilnej, spółek osobowych w spółki kapitałowe, zgody małżonków na dokonanie czynności prawnych, zebrań wspólnot mieszkaniowych, odstąpienia od umowy sprzedaży oraz umów z udziałem syndyka masy upadłości. Wojciech Gonet składa podziękowania Karolowi Mieczkowskiemu, aplikantowi II roku aplikacji notarialnej w Izbie Notarialnej w Warszawie, za pomoc w żmudnym opracowywaniu wzorów aktów notarialnych.

Autorzy

Rozdział 1

UMOWA SPRZEDAŻY

Wzór 1. SPRZEDAŻ GRUNTU ROLNEGO PRZEZ ZGROMADZENIE ZAKONNE ROLNIKOWI INDYWIDUALNEMU

Wzór 1

Repertorium A nr 302/2025

Akt notarialny

Dnia szesnastego stycznia dwa tysiące dwudziestego piątego roku (16.01.2025 r.) w Kancelarii Notarialnej w Krakowie, przy ul. Brackiej 24, przed notariuszem Adamem Krzywkowskim stawili się:

1. Anna Kowalska, córka Jana i Marii, zamieszkała według oświadczenia: 30-007 Kraków, ul. Świętej Anny 5/5/7, legitymująca się dowodem osobistym nr CAP123456, PESEL 64121387564,

reprezentująca Zgromadzenie Sióstr Piastunek Ubogich Prowincję Krakowską z siedzibą w Krakowie (30-007), ul. Świętej Anny 5/5/7, jako Przełożona Prowincji, uprawniona do reprezentowania tego Zgromadzenia zgodnie z okazanym zaświadczeniem, wydanym dnia 12.01.2025 r. z upoważnienia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, nr DWRMNI-E-WRP-6476-124/2025.

Anna Kowalska zapewnia, że jest należycie umocowana do dokonania czynności objętej niniejszym aktem, a reprezentowane przez nią Zgromadzenie Sióstr Piastunek Ubogich Prowincja Krakowska z siedzibą w Krakowie nie utraciło osobowości prawnej.

Zgromadzenie Sióstr Piastunek Ubogich Prowincja Krakowska z siedzibą w Krakowie zwane będzie dalej także „Sprzedającym”.

2. Elwira Wiśniewska, córka Tadeusza i Bożeny, zamężna, według oświadczenia zamieszkała: 32-050 Skawina, ul. Małopolska 18, legitymująca się dowodem osobistym nr CGT987543, PESEL 65021109562.

3. Jej mąż Janusz Wiśniewski, syn Antoniego i Apolonii, według oświadczenia zamieszkały: 32-050 Skawina, ul. Małopolska 18, legitymujący się dowodem osobistym nr CTH986123, PESEL 67061423097.

Małżonkowie Elwira Wiśniewska i Janusz Wiśniewski zwani będą dalej także „Kupującymi”.

Kupujący oświadczają, że nie dokonali zastrzeżenia numeru PESEL ani nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z 24.09.2010 r. o ewidencji ludności.

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych, których serie i numery zostały powołane przy nazwiskach.

Umowa sprzedaży

§ 1. 1. Anna Kowalska, reprezentująca Zgromadzenie Sióstr Piastunek Ubogich Prowincję Krakowską jako Przełożona Prowincji, oświadcza, że:

- 1) na podstawie ostatecznej decyzji nr NGK. VIII. 6548–567/02, wydanej z upoważnienia Wojewody Małopolskiego przez Dyrektora Wydziału Nieruchomości, Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w Krakowie z 9.12.2002 r., Zgromadzenie Sióstr Piastunek Ubogich Prowincja Krakowska z siedzibą w Krakowie jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 45/16 (czterdzieści pięć łamane przez szesnaście), o powierzchni 6,00 ha (sześć hektarów), położonej w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski, województwo małopolskie, o sposobie korzystania oznaczonym RII oraz RIIla, jako grunty orne, dla której V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Skawinie Sądu Rejonowego w Wieliczce prowadzi księgę wieczystą KW nr KR3I/00011123/1;
- 2) działki III i IV księgi wieczystej powołanej w pkt 1 powyżej wolne są od wpisów, księga wieczysta nie zawiera wpisów ostrzeżeń ani wzmianek o wnioskach;
- 3) działka gruntu nr 45/16 (czterdzieści pięć łamane przez szesnaście), o powierzchni 6,00 ha (sześć hektarów), położona w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski, województwo małopolskie stanowi:
 - a) grunty orne oznaczone symbolem RII – w części wynoszącej 5,0466 ha (pięć hektarów czterysta sześćdziesiąt sześć metrów kwadratowych),
 - b) grunty orne oznaczone symbolem RIIla – w części wynoszącej 0,9534 ha (dziewięć tysięcy pięćset trzydzieści cztery metry kwadratowe),
 co potwierdza wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Starosty Powiatu Krakowskiego według stanu na dzień 12.01.2025 r.;
- 4) przedmiotowa działka położona jest na obszarze przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Skawina nr XXII/123/12 z 23.12.2012 r., opublikowaną w Dz.Urz. Woj. Małop. Nr 19 z 29.01.2013 r., poz. 12, pod grunty rolne oznaczone symbolem RP, co potwierdza wypis z 12.01.2025 r. wydany z upoważnienia Burmistrza Gminy Skawina;
- 5) przedmiotowa działka nie znajduje się na obszarze rewitalizacji ani specjalnej strefy rewitalizacji, o której mowa w ustawie z 9.10.2015 r. o rewitalizacji, co potwierdza zaświadczenie wydane 12.01.2025 r. przez Burmistrza Gminy Skawina;

- 6) działka gruntu nr 45/16 nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją Starosty wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasu w rozumieniu art. 19 ustawy z 28.09.1991 r. o lasach;
 - 7) działka nr 45/16 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
2. Anna Kowalska, reprezentująca Zgromadzenie Sióstr Piastunek Ubogich Prowincję Krakowską jako Przełożona Prowincji, oświadcza, że:
- opisana powyżej nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi ani roszczeniami osób trzecich, nie występują jakiekolwiek prawne lub faktyczne okoliczności mogące spowodować jej obciążenie, ograniczenia w rozporządzaniu nią lub korzystaniu z niej;
 - nie zachodzą przesłanki, aby Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego mogła przysługiwać na przedmiotowej nieruchomości hipoteka przymusowa;
 - nie została wydana decyzja administracyjna ani orzeczenie sądu i nie toczy się żadne postępowanie przed jakimkolwiek organem administracyjnym ani sądem mogące mieć wpływ na nabycie opisanej powyżej nieruchomości;
 - nie ma żadnych powodów uzasadniających żądanie uznania czynności objętej tym aktem za bezskuteczną wobec osób trzecich;
 - przedmiotowa nieruchomość stanowi nieruchomość rolną w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego;
 - przedmiotowa nieruchomość nie jest przeznaczona na działalność gospodarczą;
 - na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości za cenę 1 000 000,00 zł zezwoliła – za zgodą Rady Generalnej, na podstawie art. 256 Konstytucji Zgromadzenia – Przełożona Generalna Zgromadzenia Sióstr Piastunek Ubogich Anna Trzebiatowska, co potwierdza pismo z 12.01.2025 r.; nie są wymagane zgody innych organów Zgromadzenia na dokonanie czynności objętej tym aktem.

§ 2. Do aktu przedłożono i okazano:

- 1) zaświadczenie wydane z upoważnienia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, powołane w komparycji tego aktu;
- 2) ostateczną decyzję, powołaną w § 1 ust. 1 pkt 1 tego aktu;
- 3) wypis z rejestru gruntów, powołany w § 1 ust. 1 pkt 3 tego aktu;
- 4) wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, powołany w § 1 ust. 1 pkt 4 tego aktu;
- 5) zaświadczenie wydane przez Burmistrza Gminy Skawina, opisane w § 1 ust. 1 pkt 5 tego aktu;
- 6) pismo zawierające zgodę na sprzedaż nieruchomości, powołane w § 1 ust. 2 pkt 7 tego aktu;
- 7) zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały, powołane w § 3 ust. 2 pkt 5 tego aktu;
- 8) dyplom ukończenia Wyższej Szkoły Rolniczej w Krakowie wydany 1.06.1986 r., nr 234, powołany w § 3 ust. 2 pkt 6 tego aktu;
- 9) odpis zwykły księgi wieczystej powołanej w § 1 ust. 1 pkt 1 tego aktu, wydany w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, według stanu na 16.01.2025 r.

§ 3. 1. Kupujący oświadczają, że:

- znany jest im stan faktyczny i prawny nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej umowy i nie wnoszą żadnych zastrzeżeń z tego tytułu;
- zapoznali się z treścią dokumentów stanowiących podstawę sporządzenia niniejszego aktu notarialnego;
- są małżeństwem i nabycia przedmiotowej nieruchomości dokonają za środki pochodzące z majątku wspólnego.

2. Janusz Wiśniewski, świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, oświadcza, że:

- jest rolnikiem indywidualnym w rozumieniu przepisów ustawy z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 423),
- osobiście prowadzi gospodarstwo rolne o łącznej powierzchni użytków rolnych wchodzących w skład prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego wynoszącej 12,800 ha, położone w Skawinie;
- jest właścicielem nieruchomości rolnej o łącznej powierzchni 12,800 ha, położonej w Skawinie;
- nie jest użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem ani dzierżawcą innych nieruchomości rolnych;
- od dnia 14.02.1996 r. jest zameldowany na pobyt stały przy ul. Małopolskiej 18 w miejscowości Skawina, na obszarze której położone jest jego gospodarstwo rolne i nabywana nieruchomość, co potwierdza zaświadczenie z dnia 13.01.2025 r. wydane z upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Skawina;
- posiada kwalifikacje rolnicze, co potwierdza dyplom ukończenia Wyższej Szkoły Rolniczej w Krakowie z 1.06.1986 r., nr 234, z którego wynika, że Janusz Wiśniewski ukończył studia wyższe zawodowe i uzyskał tytuł inżyniera geodezji i urządzeń rolnych;
- w wyniku nabycia przedmiotowej nieruchomości rolnej nastąpi powiększenie prowadzonego przez niego gospodarstwa rodzinnego do powierzchni nie większej niż 300 ha użytków rolnych.

§ 4. Anna Kowalska, reprezentująca Zgromadzenie Sióstr Piastunek Ubogich Prowincję Krakowską jako Przełożona Prowincji, sprzedaje małżonkom Elwirze Wiśniewskiej i Januszowi Wiśniewskiemu nieruchomość stanowiącą niezabudowaną działkę gruntu nr 45/16, położoną w Skawinie, opisaną bliżej w § 1 ust. 1 tego aktu, a małżonkowie Elwira Wiśniewska i Janusz Wiśniewski opisaną powyżej nieruchomość kupują, dokonując nabycia do majątku wspólnego.

§ 5. 1. Stawający oświadczają, że cenę przedmiotu sprzedaży określili na kwotę 1 000 000,00 zł (jeden milion złotych), która zostanie zapłacona przez Kupujących ze środków własnych przelewem na rachunek bankowy Zgromadzenia, nr 95 6547 8765 0000 0000 8756 0987, w terminie do dwóch dni roboczych od dnia podpisania niniejszej umowy.

2. Małżonkowie Elwira Wiśniewska i Janusz Wiśniewski zobowiązują się solidarnie zapłacić na rzecz Zgromadzenia Sióstr Piastunek Ubogich Prowincji Krakowskiej całą cenę w kwocie 1 000 000,00 zł w terminie do dwóch dni roboczych od dnia podpisania

niniejszej umowy i co do obowiązku zapłaty poddają się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego.

3. Stawający oświadczają, że cena przedmiotu sprzedaży jest równa jego wartości rynkowej.

§ 6. 1. Stawający oświadczają, że wydanie Kupującym przedmiotowej nieruchomości nastąpi w terminie do 23.01.2025 r.

2. Anna Kowalska, reprezentująca Zgromadzenie Sióstr Piastunek Ubogich Prowincję Krakowską jako Przełożona Prowincji, zobowiązuje się wydać małżonkom Elwirze Wiśniewskiej i Januszowi Wiśniewskiemu, jako wierzycielom solidarnym, przedmiot niniejszej umowy, w terminie do 23.01.2025 r., i co do obowiązku wydania poddaje reprezentowane Zgromadzenie egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego.

3. Stawający oświadczają, że z dniem wydania na Kupujących przejdą wszelkie prawa i obowiązki związane z przedmiotem niniejszej umowy.

§ 7. Notariusz pouczył stawających o:

- 1) treści art. 6 i 9 pkt 2 ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, art. 30 ust. 5 ustawy z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa oraz skutkach podania nieprawdy lub zatajenia prawdy, przez co podatek narażony jest na uszczuplenie, przewidzianych w ustawie z 10.09.1999 r. – Kodeks karny skarbowy;
- 2) treści art. 55 ust. 6 ustawy z 17.05.1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2023 r. poz. 1966 ze zm.), w związku z art. 15 ust. 1 ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 295), w szczególności o tym, że nabywanie i zbywanie rzeczy i praw majątkowych przez kościelne osoby prawne w drodze czynności prawnych jest zwolnione od podatku, jeżeli ich przedmiotem są rzeczy i prawa nieprzeznaczone do działalności gospodarczej;
- 3) treści przepisów ustawy z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, m.in. o tym, że nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej – prowadzić to gospodarstwo osobiście. W okresie, o którym mowa wyżej, nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom.

§ 8. 1. Wobec zawarcia objętej niniejszym aktem umowy Strony żądają, aby notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie, złożył za pośrednictwem systemu teleinformatycznego skierowany do V Zamięscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych w Skawinie Sądu Rejonowego w Wieliczce wniosek wieczystoksięgowy o dokonanie w księdze wieczystej Kw nr KR31/00011123/1 wpisu w dziale II Janusza Wiśniewskiego, syna Antoniego i Apolonii, PESEL 67061423097, oraz Elwiry Wiśniewskiej, córki Tadeusza i Bożeny, PESEL 65021109562, jako właścicieli na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

2. Strony wskazują, że uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, są strony niniejszej czynności.

3. Notariusz poinformował stawających o treści art. 626⁴ ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.

§ 9. Podatku od czynności cywilnoprawnych od umowy sprzedaży objętej niniejszym aktem nie pobrano na podstawie art. 55 ust. 6 ustawy z 17.05.1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2023 r. poz. 1966 ze zm.), w związku z art. 15 ust. 1 ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 295).

§ 10. Pobrano:

- opłatę sądową na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, która zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego, od wpisu własności ----- 150,00 zł,
- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 2, 3 i 5, rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej --- 4770,00 zł,
- podatek od towarów i usług w wysokości 23% od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146a pkt 1 ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług ----- 1097,10 zł,
- opłatę rejestracyjną za umieszczenie elektronicznego wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) na podstawie art. 84a § 5 ustawy z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.) oraz § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z 28.02.2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz.U. poz. 378) ----- 5,00 zł.

Razem: 6022,10 zł (sześć tysięcy dwadzieścia dwa złote dziesięć groszy).

Powyższe opłaty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (246,00 zł brutto) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Omówienie

Wzór dotyczy sprzedaży gruntu rolnego przez zgromadzenie zakonne rolników indywidualnemu. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów sprzedawana nieruchomość stanowi grunty orne.

Sprzedające zgromadzenie zakonne jest reprezentowane przez przełożoną prowincji, uprawnioną do reprezentowania tego zgromadzenia zgodnie z okazanym do aktu zaświadczeniem wydanym z upoważnienia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości za określona cenę zezwoliła – za zgodą rady generalnej, na podstawie konstytucji zgromadzenia – przełożona generalna zgromadzenia.

Kupujący jest rolnikiem indywidualnym w rozumieniu art. 6 ustawy z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 423). Artykuł 6 ust. 1 tej ustawy wskazuje następujące przesłanki uznania osoby fizycznej za rolnika indywidualnego:

- 1) jest ona właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha;
- 2) posiada kwalifikacje rolnicze;
- 3) co najmniej od 5 lat zamieszkuje w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, i
- 4) przez ten okres prowadzi osobiście to gospodarstwo.

Notariusz stwierdził istnienie tych przesłanek na podstawie:

- 1) oświadczeń kupującego o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego oraz o łącznej powierzchni użytków rolnych wchodzących w skład jego gospodarstwa rodzinnego nieprzekraczającej 300 ha;
- 2) dyplomu ukończenia Wyższej Szkoły Rolniczej w Krakowie, z którego wynika, że kupujący ukończył studia wyższe zawodowe i uzyskał tytuł inżyniera geodezji i urządzeń rolnych;
- 3) zaświadczenia właściwego miejscowo burmistrza, z którego wynika, że kupujący jest zameldowany na pobyt stały w danej gminie przez wymagany czas.

Wzór 2. SPRZEDAŻ GRUNTU ZABUDOWANEGO PRZEZ ZGROMADZENIE ZAKONNE GMINIE

Repertorium A nr 318/2025

Akt notarialny

Dnia szesnastego stycznia dwa tysiące dwudziestego piątego roku (16.01.2025 r.) w Kancelarii Notarialnej w Krakowie przy ul. Brackiej 24 przed notariuszem Adamem Krzywkowskim, stawili się:

1. Anna Kowalska, córka Jana i Marii, zamieszkała według oświadczenia: 30-007 Kraków, ul. Świętej Anny 5/5/7, legitymująca się dowodem osobistym nr CAP123456, PESEL 64121387564,

reprezentująca Zgromadzenie Sióstr Piastunek Ubogich Prowincję Krakowską z siedzibą w Krakowie (30-007), ul. Świętej Anny 5/5/7, jako Przełożona Prowincji, uprawniona do reprezentowania tego Zgromadzenia, zgodnie z okazanym zaświadczeniem wydanym dnia 12.01.2025 r. z upoważnienia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, nr DWRMNiE-WRP-6476-124/2025.

Anna Kowalska zapewnia, że jest należycie umocowana do dokonania czynności objętej niniejszym aktem, a reprezentowane przez nią Zgromadzenie Sióstr Piastunek Ubogich Prowincja Krakowska z siedzibą w Krakowie nie utraciło osobowości prawnej.

Zgromadzenie Sióstr Piastunek Ubogich Prowincja Krakowska z siedzibą w Krakowie zwane będzie dalej także „Sprzedającym”.

2. Wiesław Nowak, syn Andrzeja i Marii, według oświadczenia zamieszkały: 32-050 Skawina, ul. Radosna 6, legitymujący się dowodem osobistym nr CPK123876, PESEL 78031298745, reprezentujący gminę Skawina (adres: Gmina Skawina, ul. Rynek 1, 32-050 Skawina, NIP 9442253531, REGON 000523921), jako Burmistrz Gminy Skawina na podstawie zaświadczenia wydanego przez Przewodniczącego Gminnej Komisji Wyborczej w Skawinie, z 8.04.2024 r. o wyborze na Burmistrza Gminy Skawina oraz wyciągu z protokołu nr I/9 obrad sesji Rady Gminy Skawina z 8.05.2024 r. obejmującego ślubowanie złożone przez Burmistrza Gminy Skawina.

Wiesław Nowak oświadcza, że nie został odwołany z pełnionej funkcji i jest należycie umocowany do dokonania czynności objętej tym aktem.

Gmina Skawina zwana będzie dalej także „Kupującym”.

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych, których serie i numery zostały powołane przy nazwiskach.

Umowa sprzedaży

§ 1. 1. Anna Kowalska, reprezentująca Zgromadzenie Sióstr Piastunek Ubogich Prowincja Krakowska z siedzibą w Krakowie jako Przełożona Prowincjalna, oświadcza, że:

- 1) na podstawie decyzji Wydziału do Spraw Wyznań Urzędu Miasta Krakowa z 22.11.1976 r. Zgromadzenie Piastunek Ubogich Prowincja Krakowska z siedzibą w Krakowie jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr 89 (osiemdziesiąt dziewięć), identyfikator działki: 021762_2.0005.89, położonej w Skawinie, gmina Skawina, powiat krakowski, województwo małopolskie, obręb ewidencyjny 0004, Skawina, o powierzchni 0,1432 ha (tysiąc czterysta trzydzieści dwa metry kwadratowe), dla której V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Skawinie Sądu Rejonowego w Wieliczce prowadzi księgę wieczystą nr KR31/00011723/1;
- 2) działły I-Sp, III i IV księgi wieczystej powołanej w pkt 1 powyżej wolne są od wpisów, a księga wieczysta nie zawiera wpisów ostrzeżeń ani wzmianek o wnioskach;
- 3) działka gruntu nr 89, położona w Skawinie, gmina Skawina, powiat krakowski, województwo małopolskie, obręb ewidencyjny nr 4, o powierzchni 0,1432 ha (tysiąc czterysta trzydzieści dwa metry kwadratowe), stanowi grunty rolne zabudowane oznaczone symbolem Br-Psł oraz inne tereny zabudowane oznaczone symbolem Bi, co potwierdza wypis z rejestru gruntów, wydany z upoważnienia Starosty Krakowskiego 12.01.2025 r.;
- 4) zgodnie z wypisem z kartoteki budynków, wydanym 12.01.2025 r. z upoważnienia Starosty Powiatu Krakowskiego, na działce gruntu nr 89 znajdują się:
 - a) budynek oznaczony nr ew. 21 (dwadzieścia jeden), o powierzchni 11 m² (jedenaście metrów kwadratowych), należący do klasy „budynki gospodarstw rolnych”,
 - b) budynek oznaczony nr ew. 46 (czterdzieści sześć), o powierzchni 15 m² (piętnaście metrów kwadratowych), należący do klasy „budynki kultu religijnego”,
 - c) budynek oznaczony nr ew. 318 (trzysta osiemnaście), o powierzchni 149 m² (sto czterdzieści dziewięć metrów kwadratowych), należący do klasy „budynki zbiorowego zamieszkania”;
- 5) zgodnie z wypisem i wyrysem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydanym 12.01.2025 r. z upoważnienia Burmistrza Gminy Skawina, działka gruntu nr 89, obręb ew. nr 4, położona jest częściowo na terenie oznaczonym w planie 13RM, tj. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, częściowo na terenie oznaczonym w planie 13MN, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Skawina, ujętym w ewidencji zabytków, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie dla zabytków archeologicznych, a także w granicach zabytku archeologicznego oznaczonego nr ATY 67/89/81-76;
- 6) działka nr 89 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

2. Anna Kowalska, reprezentująca Zgromadzenie Sióstr Piastunek Ubogich Prowincja Krakowska z siedzibą w Krakowie jako Przełożona Prowincjalna, oświadcza, że:

- opisana powyżej nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi ani roszczeniami osób trzecich, nie występują jakiegokolwiek

prawne lub faktyczne okoliczności mogące spowodować jej obciążenie, ograniczenia w rozporządzaniu nią lub korzystaniu z niej;

- nie zachodzą przesłanki, aby Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego mogła przysługiwać na przedmiotowej nieruchomości hipoteka przymusowa;
- nie została wydana decyzja administracyjna ani orzeczenie sądu i nie toczy się żadne postępowanie przed jakimkolwiek organem administracyjnym ani sądem, mogące mieć wpływ na nabycie opisanej powyżej nieruchomości;
- nie ma żadnych powodów uzasadniających żądanie uznania czynności objętej tym aktem za bezskuteczną wobec osób trzecich;
- na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości za cenę 250 000,00 zł, zezwoliła – za zgodą Rady Generalnej, w oparciu o art. 256 Konstytucji Zgromadzenia – Przełożona Generalna Zgromadzenia Sióstr Piastunek Ubogich – Anna Trzebiatowska, co potwierdza pismo z 12.01.2025 r.; nie są wymagane zgody innych organów Zgromadzenia na dokonanie czynności objętej tym aktem.

§ 2. Do aktu przedłożono i okazano:

- 1) zaświadczenie wydane z upoważnienia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, powołane w komparycji tego aktu;
- 2) zaświadczenie wydane przez Przewodniczącą Gminnej Komisji Wyborczej w Skawinie, powołane w komparycji tego aktu;
- 3) wyciąg protokołu nr I/9 obrad sesji Rady Gminy Skawina, powołany w komparycji tego aktu;
- 4) wypis z rejestru gruntów, powołany w § 1 ust. 1 pkt 3 tego aktu;
- 5) wypis z kartoteki budynków, powołany w § 1 ust. 1 pkt 4 tego aktu;
- 6) wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, powołany w § 1 ust. 1 pkt 5 tego aktu;
- 7) pismo zawierające zgodę na sprzedaż nieruchomości, powołane w § 1 ust. 2 pkt 5 tego aktu;
- 8) uchwałę Rady Gminy Skawina, opisaną w § 3 pkt 3 tego aktu;
- 9) operat szacunkowy wartości nieruchomości, opisany w § 3 pkt 4 tego aktu;
- 10) pismo Skarbnika Gminy Skawina, powołane w § 3 pkt 5 tego aktu;
- 11) odpis zwykły księgi wieczystej powołanej w § 1 ust. 1 pkt 1 tego aktu, wydany w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, według stanu na dzień 16.01.2025 r.

§ 3. Burmistrz Gminy Skawina oświadcza, że:

- znany jest mu stan faktyczny i prawny nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej umowy;
- zapoznał się z treścią dokumentów stanowiących podstawę sporządzenia niniejszego aktu notarialnego;
- z § 4 ust. 2 pkt 1 uchwały nr IV/45/16 Rady Gminy Skawina z 12.06.2016 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami gminy Skawina (Dz.Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 134) wynika, że w zakresie nabywania nieruchomości niezbędnych dla gminy do celów określonych w § 4 ust. 1 uchwały Burmistrz może bez zgody Rady Gminy zawierać umowy sprzedaży nieruchomości, pod warunkiem że cena

sprzedaży nieruchomości nie przekracza równowartości wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego;

- zgodnie z operatem szacunkowym wartości nieruchomości, sporządzonym 10.01.2025 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Janinę Grzybowską, wartość działki gruntu nr 89, zabudowanej budynkami mieszkalnymi, położonej w Skawinie, gmina Skawina, powiat krakowski, województwo małopolskie, o powierzchni 1432 m², wynosi 250 000,00 zł (dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych);
- z pisma Skarbnika Gminy Skawina z 12.01.2025 r., sygn. RIR.7694.2.2025, wynika, że w budżecie gminy Skawina zabezpieczono środki finansowe na zadanie „Zakup działki zabudowanej budynkami położonej w Skawinie do realizacji potrzeb społecznych mieszkańców gminy” (nr działki 89, AM-1 o powierzchni 1432 m²) w kwocie 250 000,00 zł.

§ 4. Anna Kowalska, reprezentująca Zgromadzenie Sióstr Piastunek Ubogich Prowincja Krakowska z siedzibą w Krakowie jako Przełożona Prowincjalna, sprzedaje gminie Skawina nieruchomość stanowiącą zabudowaną działkę gruntu nr 89, położoną w Skawinie, opisaną bliżej w § 1 ust. 1 tego aktu, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, a Wiesław Nowak, reprezentujący gminę Skawina, jako Burmistrz, opisaną powyżej nieruchomość kupuje.

§ 5.1. Stawający oświadczają, że cenę przedmiotu sprzedaży określili na kwotę 250 000,00 zł (dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych), która zostanie zapłacona przez gminę Skawina, ze środków własnych gminy, przelewem na rachunek bankowy Zgromadzenia nr 95 6547 8765 0000 0000 8756 0987, w terminie do dwóch dni roboczych od dnia podpisania niniejszej umowy.

2. Wiesław Nowak, reprezentujący gminę Skawina jako Burmistrz, zobowiązuje się zapłacić na rzecz Zgromadzenia Sióstr Piastunek Ubogich Prowincja Krakowska z siedzibą w Krakowie, całą cenę w kwocie 250 000,00 zł, w terminie do 23.01.2025 r. i co do obowiązku zapłaty poddaje reprezentowaną przez siebie gminę Skawina egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego.

3. Stawający oświadczają, że wartość rynkowa przedmiotu sprzedaży wynosi, zgodnie z operatem szacunkowym opisanym w § 3 pkt 4 tego aktu, 250 000,00 zł.

§ 6. 1. Stawający oświadczają, że wydanie Kupującemu przedmiotowej nieruchomości nastąpiło w dniu dzisiejszym przed podpisaniem tego aktu.

2. Stawający oświadczają, że z dniem wydania na Kupującego przeszły wszelkie prawa i obowiązki z przedmiotem niniejszej umowy związane.

§ 7. Notariusz pouczył stawających o:

- 1) skutkach podania nieprawdy lub zatajenia prawdy, przez co podatek narażony jest na uszczuplenie, przewidzianych w ustawie z 10.09.1999 r. – Kodeks karny skarbowy;
- 2) treści art. 626⁴ ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.

§ 8. 1. Wobec zawarcia objętej niniejszym aktem umowy Strony żądają, aby notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie, złożył za pośrednictwem systemu teleinformatycznego skierowany do Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych w Skawinie Sądu Rejonowego w Wieliczce wniosek wieczystoksięgowy o dokonanie w księdze wieczystej nr KR31/00011723/1 wpisu w dziale II gminy Skawina, REGON 000523921, jako właściciela.

2. Strony wskazują, iż uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, są wyłącznie Strony niniejszej czynności.

§ 9. Pobrano:

- opłatę sądową na podstawie art. 42 ust. 1 ustawy z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, która zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego, od wpisu własności200,00 zł,
- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 2, 3 i 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej 1770,00 zł,
- podatek od towarów i usług w wysokości 23%, od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146a pkt 1 ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług407,10 zł,
- opłatę rejestracyjną za umieszczenie elektronicznego wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) na podstawie art. 84a § 5 ustawy z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.) oraz § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z 28.02.2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczania dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz.U. poz. 378).-----5,00 zł.

Razem: 2382,10 zł (dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt dwa złote dziesięć groszy).

Podatku od czynności cywilnoprawnych od sprzedaży nie pobrano na podstawie art. 8 pkt 4 ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, z uwagi na zwolnienie jednostki samorządu terytorialnego od podatku.

Powyższe opłaty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (246,00 zł brutto) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Omówienie

Wzór dotyczy sprzedaży gruntu zabudowanego przez zgromadzenie zakonne gminie reprezentowanej przez burmistrza.

Sprzedające zgromadzenie zakonne jest reprezentowane przez przełożoną prowincji, uprawnioną do reprezentowania tego zgromadzenia zgodnie z okazanym do aktu zaświadczeniem wydanym z upoważnienia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości za określona cenę zezwoliła – za zgodą rady generalnej, na podstawie konstytucji zgromadzenia – przełożona generalna zgromadzenia.

Kupującym jest gmina reprezentowana przez burmistrza, który do aktu przedłożył zaświadczenie wydane przez przewodniczącego gminnej komisji wyborczej o wyborze na burmistrza oraz wyciąg z protokołu obrad sesji rady gminy obejmujący ślubowanie złożone przez burmistrza gminy.

Wzór 3. UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ PRZEZ OSOBY FIZYCZNE NABITYCH DZIEDZICZENIEM NA RZECZ OSOBY FIZYCZNEJ

Repertorium A nr 321/2025

Akt notarialny

Dnia dwudziestego szóstego stycznia dwa tysiące dwudziestego piątego roku (26.01.2025 r.) przed Kamilem Kanią, notariuszem w Piasecznie, w prowadzonej przez niego kancelarii notarialnej w Piasecznie, przy ul. Warszawskiej 20 lok. 45, stawili się:

1. Jadwiga Kazimiera Kozak, używająca pierwszego imienia, córka Kazimierza i Emilii, wdowa, legitymująca się dowodem osobistym nr AAA888333, ważnym na czas nie-oznaczony, PESEL 49021363636, zamieszkała ul. Londyńska 14, 01-325 Warszawa,
2. Barbara Jadwiga Chrzanowska, używająca pierwszego imienia, córka Kazimierza i Emilii, wdowa, legitymująca się dowodem osobistym nr ABB151515, ważnym na czas nie-oznaczony, PESEL 42043088888, zamieszkała ul. Bobowa 4, 02-415 Warszawa,
3. Wojciech Józef Mach, używający pierwszego imienia, syn Stanisława i Alicji, żonaty, legitymujący się dowodem osobistym nr CCC777111, ważnym do 25.09.2027 r., PESEL 54091811111, zamieszkały według oświadczenia 07-541 Łódź, ul. Kononowicza 7 m. 10,

zwani również w dalszej części aktu Sprzedawcami,

4. Anna Kozak, córka Stanisława i Iriny, zamężna, legitymująca się dowodem osobistym nr CCA701701, ważnym do 5.09.2027 r., PESEL 86011111110, zamieszkała według oświadczenia ul. Londyńska 14, 04-401 Warszawa, zwana również w dalszej części aktu Kupującą,

wszyscy stawający obywatele Rzeczypospolitej Polskiej.

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dokumentów tożsamości powołanych przy ich nazwiskach, a ponadto notariusz przed dokonaniem niniejszej czynności dokonał weryfikacji numerów PESEL stawających w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, o którym mowa w art. 23a ustawy z 24.09.2010 r. o ewidencji ludności, i stwierdził, że ww. numery PESEL nie zostały zastrzeżone. Stawający oświadczają, że na chwilę dokonywania czynności objętej tym aktem nie dokonali zastrzeżenia, jak również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e powołanej ustawy z 24.09.2010 r. o ewidencji ludności. Stany cywilne stawających notariusz stwierdził na podstawie oświadczeń.

Stawający oświadczyli, że zapoznali się z klauzulą informacyjną dla klienta kancelarii notarialnej dotyczącą rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 94/46/WE, zwanego „RODO”. Notariusz zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z 27.04.2016 r. (RODO) poinformował

stawających, że administratorem ich danych osobowych jest Notariusz prowadzący Kancelarię Notarialną w Piasecznie, przy ul. Warszawskiej nr 20 lok. 45, 05-500 Piaseczno, a ich dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji obowiązku ustawowego wynikającego z ustawy z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie oraz z innych ustaw związanych z dokonywaniem czynności notarialnych, na co wyrażają zgodę.

Umowy sprzedaży, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki

§ 1. 1. Jadwiga Kozak, Barbara Chrzanowska, Wojciech Mach oświadczają, że:

- 1) są współwłaścicielami w udziałach Wojciech Mach do 3/32, Jadwiga Kozak do 3/32, Barbara Chrzanowska do 26/32 zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 222, o obszarze 0,0787 ha, położonej przy ul. Bobowej 4 w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00055555/5;
- 2) działkę przy ul. Bobowej 4 w Warszawie, z obrębem 0-00-80, nabyli przez zasiedzenie małżonkowie Emilia i Kazimierz Polanowscy, prawomocnym postanowieniem z 31.12.1983 r. Sądu Rejonowego m.st. Warszawy, Wydział V Cywilny, sygn. akt V Ns 1919/83;
- 3) Kazimierz Polanowski zmarł 1.02.1986 r., a spadek po nim, dziedziczeniem ustawowym na podstawie prawomocnego postanowienia z 13.06.1994 r. Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, sygn. akt IV Ns 333/94, nabyli żona Emilia Polanowska do 4/16, dzieci: Barbara Jadwiga Chrzanowska, Alicja Kazimiera Mach, Jadwiga Kazimiera Kozak, Janusz Bohdan Polanowski, każde do 3/16 części, spadek po zmarłym 8.09.1991 r. Januszu Bohdanie Polanowskim nabyła na podstawie dziedziczenia ustawowego córka Monika Katarzyna Polanowska, w całości, z dobrodziejstwem inwentarza, co wynika z postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, sygn. akt IV Ns 333/94;
- 4) w skład spadku po zmarłym Kazimierzu Polanowskim wchodził udział wynoszący 1/2 w działce nr 222, położonej przy ul. Bobowej 4 w Warszawie, a w skład spadku po Januszu Polanowskim wchodził udział do 3/32 w działce nr 222, położonej przy ul. Bobowej 4 w Warszawie;
- 5) spadek po Kazimierzu Polanowskim, Barbara Jadwiga Chrzanowska, Alicja Kazimiera Mach, Jadwiga Kazimiera Kozak nabyły będąc zamężnymi, a w czasie trwania ich związków małżeńskich żadnych umów majątkowych małżeńskich nie zawierały, w tym w szczególności rozszerzających wspólność majątkową, i nie zostało wydane żadne orzeczenie sądu dotyczące ich ustrojów majątkowych małżeńskich;
- 6) Emilia Polanowska po śmierci męża Kazimierza Polanowskiego ponownych związków małżeńskich nie zawierała;
- 7) Monika Katarzyna Polanowska spadek po zmarłym ojcu Januszu Bohdanie Polanowskim nabyła, będąc małoletnią;
- 8) umową sprzedaży sporządzoną 19.07.1996 r. przed Jarostawem Koneckim, notariuszem w Warszawie, rep. A nr 2222/96, Barbara Chrzanowska za środki stanowiące jej majątek odrębny nabyła od małoletniej Moniki Katarzyny Polanowskiej udział do 3/32 w działce położonej przy ul. Bobowej 4 w Warszawie, z obrębem 0-00-80, objęty księgą wieczystą nr 55555, do majątku odrębnego, umowa została zawarta za zezwoleniem sądu wyrażonym prawomocnym postanowieniem

- z 21.11.1995 r. Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa, IV Wydział Rodzinny i Nieletnich, sygn. akt Nsm 313/95;
- 9) Emilia Polanowska zmarła 11.05.2000 r., a spadek po niej, na podstawie testamentu z 7.04.1994 r., nabyła w całości córka Barbara Jadwiga Chrzanowska, co wynika z okazanego odpisu prawomocnego postanowienia z 19.12.2000 r. Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, sygn. akt IV Ns 1444/00;
 - 10) w skład spadku po zmarłej Emilii Polanowskiej wchodził udział do 20/32 w działce nr 222;
 - 11) Alicja Kazimiera Mach zmarła 12.06.2018 r., a spadek po niej na podstawie ustawy nabył w całości jej syn Wojciech Józef Mach, co wynika z okazanego wypisu aktu poświadczenia dziedziczenia, sporządzonego 11.12.2018 r. przez Aleksandrę Nicpoń, notariusza w Łodzi, rep. A nr 1333/2018, zarejestrowanego w rejestrze spadkowym pod nr 999999;
 - 12) w skład spadku po zmarłej Alicji Kazimierze Mach wchodził m.in. udział do 3/32 w działce nr 222;
 - 13) sprzedawcy w trakcie trwania ich związków małżeńskich nie zawierali żadnych umów majątkowych małżeńskich oraz nie zostało wydane żadne orzeczenie sądu dotyczące ich ustrojów majątkowych, wobec czego ich udziały w działce nr 222 stanowią ich majątki osobiste.
2. Do oryginału tego aktu notarialnego załączono:
- 1) odpis zwykły księgi wieczystej nr WA1M/00055555/5, wydany przez centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie według stanu na 26.01.2025 r., w trybie art. 364 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydanego przez sąd bez zaopatrywania w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, weryfikowany z danymi zawartymi w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych za pomocą identyfikatora aaaa967b-3228-4aaa-aa64-a793279a859a, sygnatura wniosku EUKW/26.1/111/2025, z którego treści wynika, że:
 - a) w dziale I-O wpisana jest działka nr 222, obszar całej nieruchomości: 0,0787 ha, sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe,
 - b) w dziale II jako współwłaściciele wpisani są Emilia Polanowska – do 20/32, Barbara Jadwiga Chrzanowska – do 6/32, Alicja Kazimiera Mach – do 3/32, Jadwiga Kazimiera Kozak – do 3/32,
 - c) w działach I-Sp i III brak wpisów,
 - d) w dziale IV na udziale nr 4 Jadwigi Kozak wpisana jest hipoteka przymusowa do sumy 70 030,48 zł na zabezpieczenie wierzytelności objętej tytułem wykonawczym na rzecz Skarbu Państwa, organ reprezentujący: Naczelnik US Warszawa-Bemowo, oraz wzmianka DZ.KW./WA5M/11111/24/1- 2024-07-03, 10:47:26 – wykreślenie hipoteki,
 - e) do żadnego z działów tej księgi poza IV nie zarejestrowano wzmianek o wnioskach;
 - 2) zaświadczenie wydane 19.12.2024 r. z upoważnienia Naczelnika US Warszawa-Bemowo, znak sprawy 1431-SPM.4054.1313.2024, UNP: L222222222, dla Jadwigi Polanowskiej, z którego wynika, że zobowiązanie podatkowe z tytułu dziedziczenia po Kazimierz Polanowskim wygasło w wyniku przedawnienia;

- 3) zezwolenie warunkowe wydane 25.08.2001 r. z upoważnienia Naczelnika US Warszawa-Bemowo, US-33/III/DM 888/Sp. 111/2001, z którego wynika, że po zmarłej Emilii Polanowskiej został zgłoszony majątek spadkowy udział do 20/32 części zabudowanej działki położonej w Warszawie przy ul. Bobowej 4, który zgłosiła córka Barbara Chrzanowska w całości, podatek został uiszczony w całości, wobec czego ze strony US nie ma przeszkód do ujawnienia praw majątkowych pod warunkiem wynikającym z art. 16 ustawy o podatku od spadków i darowizn, który obowiązuje 5 lat od dnia zamieszkania (warunek zamieszkania w terminie roku od dnia złożenia zeznania) i dotyczy budynku mieszkalnego.

3. Jadwiga Kozak okazała przy tym akcie:

- 1) świadectwo charakterystyki energetycznej nr SCHE/1547/114/2025 ważne do 14.01.2035 r. dla budynku położonego pod adresem ul. Bobowa 4, Warszawa, sporz. przez Witalisa Niemczyka, nr wpisu do wykazu 1547;
- 2) kopię wniosku o wpis do księgi wieczystej nr WA1M/0055555/5 z potwierdzeniem złożenia 3.07.2024 r. do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, Dz. Kw. XIII – WA5M 11111/24, dotyczącego żądania wykreślenia hipoteki przymusowej na podstawie dokumentu nr 1444-SS-2.7272.111.2023, wpisanej do sumy 70 030,48 zł na rzecz Skarbu Państwa;
- 3) oświadczenie wydane 3.01.2024 r. przez Naczelnika US Warszawa-Bemowo, 1444-SS-2.7272.111.2020, z którego treści wynika, że w księdze wieczystej nr WA1M/00055555/5 na udziale Jadwigi Kozak wpisana jest hipoteka przymusowa do sumy 70 030,48 zł oraz że zaległości z tytułu podatku od towarów i usług uległy przedawnieniu zgodnie z art. 59 § 1 pkt 9 ustawy – Ordynacja podatkowa, a zaległości z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wygasły w całości wskutek zapłaty w dniu 3.01.2024 r., zgodnie z art. 59 § 1 pkt 1 ustawy – Ordynacja podatkowa, w związku z czym Naczelnik US Warszawa-Bemowo na podstawie art. 94 w zw. z art. 100 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej nr WA1M/00055555/5.

4. Wojciech Mach okazał przy tym akcie wypis aktu notarialnego sporządzonego 15.12.2019 r. przed Aleksandrą Nicpoń, notariusz w Łodzi, rep. A nr 1577/2019, z którego wynika, że do tego aktu zostało załączone zaświadczenie wydane 15.12.2019 r. przez Naczelnika US Łódź-Śródmieście, znak sprawy: 1013-SPM.4054.555.2019, dotyczące zgłoszonego spadku po Alicji Kazimierze Mach, tj. m.in. udziału do 3/32 w nieruchomości położonej przy ul. Bobowej 4 w Warszawie objętej księgą wieczystą nr WA1M/00055555/5, przy czym podatek od spadków i darowizn nie należał się, gdyż zastosowano zwolnienie od podatku na podstawie art. 4a ustawy z 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn.

5. Sprzedawcy okazali przy tym akcie:

- 1) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu cmentarza przy ul. Ryżowej, część I, zatwierdzonego uchwałą nr LXXI/1832/2013 Rady m.st. Warszawy z 7.11.2013 r. (Dz.Urz. Woj. Mazow. z 26.11.2013 r., poz. 12262), wydany 31.12.2024 r. przez p.o. Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Włochy nr UD-XVI-WAB-RU.6727.444.2024.BKA, z którego wynika, że działka nr 222, z obrębem 0-00-00, położona przy ul. Bobowej 4 w Warszawie, znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem MN (MW-w) – tereny zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wille miejskie;

- 2) zaświadczenie nr 3636/2024, wydane 16.12.2024 r. z upoważnienia dyrektora Lasów Miejskich – Warszawa, z którego wynika, że działka nr 222 z obrębu 0-00-00 przy ul. Bobowej 4 nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu i nie jest objęta decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach;
 - 3) wypis z kartoteki budynków wydany 28.11.2024 r. z upoważnienia prezydenta m.st. Warszawy nr BG-UE-E-III.6621.8020.2024.MWY, z którego wynika, że na działce nr 222, przy ul. Bobowej 4 w Warszawie, znajduje się budynek mieszkalny o jednej kondygnacji nadziemnej, powierzchni zabudowy 39 m², rok zakończenia budowy: 1985, materiał ścian zewnętrznych: mur.
6. W dniu 10.01.2025 r. czyniący notariusz dokonał wglądu do akt księgi wieczystej nr WA1M/00055555/5, znajdującej się w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, w wyniku czego stwierdził, że na kartach:
- 3 znajduje się wypis prawomocnego postanowienia z 31.12.1983 r. Sądu Rejonowego m.st. Warszawy, Wydział V Cywilny, sygn. akt V Ns 1919/83, dotyczącego nabycia przez zasiedzenie działki przy ul. Bobowej 4 w Warszawie, w obrębie 0-00-00, przez małżonków Emilię i Kazimierza Polanowskich;
 - 10 znajduje się wypis prawomocnego postanowienia z 13.06.1994 r. Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, sygn. akt IV Ns 333/94, z którego wynika, że spadek po Kazimierzu Polanowskim nabyli żona Emila Polanowska do 4/16, dzieci: Barbara Jadwiga Chrzanowska, Alicja Kazimiera Mach, Jadwiga Kazimiera Kozak, Janusz Bohdan Polanowski, każde do 3/16 części, spadek po zmarłym 8.09.1991 r. Januszu Bohdanie Polanowskim nabyła w całości, z dobrodziejstwem inwentarza, na podstawie dziedziczenia ustawowego córka Monika Katarzyna Polanowska;
 - 7 i następnych znajduje się wypis aktu notarialnego sporządzonego 19.07.1996 r. przed Jarosławem Koneckim, notariuszem w Warszawie, rep. A nr 2222/96, w którym Barbara Chrzanowska za środki stanowiące jej majątek odrębny nabyła od Moniki Katarzyny Polanowskiej udział do 3/32 w działce położonej przy ul. Bobowej 4 w Warszawie, z obrębu 0-00-00, objęty księgą wieczystą nr WA1M/00055555/5, do majątku odrębnego, ponadto z tego aktu wynika, że zostało załączone do niego zezwolenie warunkowe US Warszawa-Ochota z 19.05.1995 r., nr US-2/III/DM 888/Sp.1666/94, na ujawnienie praw majątkowych wynikających ze spadku po Kazimierzu Polanowskim, do spadku tego została zgłoszona połowa działki zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Bobowej 4, a podatek został uiszczony w całości, warunek z art. 16 ustawy o podatku od spadków i darowizn dotyczy Emilii Polanowskiej i budynku mieszkalnego przy ul. Bobowej 4 i trwał do 3.06.1999 r., aktem notarialnym rep. A nr 2222/96 został złożony wniosek do sądu wieczystoksięgowego o wpisanie do działu II księgi wieczystej nr WA1M/00055555/5 jako współwłaścicieli Emilii Polanowskiej – do 20/32, Barbary Jadwigi Chrzanowskiej do – 6/32, Alicji Kazimierzy Mach – do 3/32, Jadwigi Kazimierzy Kozak – do 3/32;
 - 9 prawomocne postanowienie z 21.11.1995 r. Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa, IV Wydział Rodzinny i Nieletnich, sygn. akt 313/95, zezwalające Alicji Polanowskiej na dokonanie w imieniu małoletniej córki Moniki Katarzyny Polanowskiej czynności prawnej polegającej na sprzedaży 3/32 części działki zabudowanej położonej przy ul. Bobowej 4 w Warszawie;
 - 74–75 znajduje się wypis z rejestru gruntów, wyrys z mapy ewidencyjnej dla działki nr 222 położonej przy ul. Bobowej 4, stanowiącej tereny mieszkaniowe

B, o powierzchni 0,0787 ha, obręb 0-00-00, jednostka ewidencyjna 146517_8, Warszawa, wydane 9.12.2019 r. z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy nr BG-AE-E-III.6620.222.2019.WAN, zawierające adnotację, że są przeznaczone do dokonywania wpisów w księdze wieczystej.

7. Sprzedawcy oświadczają, że:

- Rada m.st. Warszawy nie podjęła uchwał, o których mowa w art. 8 i 25 ustawy z 9.10.2015 r. o rewitalizacji, co wynika z wyjaśnienia zamieszczonego na stronie internetowej: http://www.rewitalizacja.um.warszawa.pl/sites/rewitalizacja.um.warszawa.pl/files/zalaczniki/arttykul/wyjasnienie_styczen_2025.pdf;
- prawomocne postanowienie sądu o nabyciu spadku po Emilii Polanowskiej nie zostało zaskarżone, uchylone oraz nie zachodzą przesłanki do jego uchylenia;
- akt poświadczenia dziedziczenia po Alicji Mach nie został uchylony oraz nie zachodzą przesłanki jego uchylenia;
- do dziś nie został dokonany ani umowny, ani sądowy dział spadku po zmarłej Emilii Polanowskiej;
- nie otrzymali darowizn podlegających zaliczeniu na schedę spadkową po zmarłych Emilii Polanowskiej i Alicji Mach;
- spadek po Emilii Polanowskiej nie był obciążony zapisem zwykłym;
- spadek po Alicji Mach był obciążony zapisem zwykłym na rzecz Michała Polanowskiego, dotyczącym udziału 36/100 w nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr WA1M/00161161/1, i został dokonany aktem notarialnym sporządzonym 15.12.2019 r. przed Aleksandrą Nicpoń, notariuszem w Łodzi, rep. A nr 1577/2019, przeniesienie udziału w nieruchomości gruntowej w wykonaniu zapisu zwykłego;
- działka nr 222 nie jest działką rolną i leśną, co wynika z okazanego wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wypisu z rejestru gruntów znajdującego się w aktach księgi wieczystej nr WA1M/00055555/5 i zaświadczenia wydanego z upoważnienia Dyrektora Lasów Miejskich;
- wzmianka w dziale IV księgi wieczystej nr WA1M/00055555/5 dotyczy wykreślenia hipoteki przymusowej wpisanej na udziale Jadwigi Kozak;
- działka nr 222 poza opisaną hipoteką przymusową na udziale Jadwigi Kozak wolna jest od ograniczonych praw rzeczowych i roszczeń osób trzecich, w tym zobowiązań wobec Skarbu Państwa i gminy, jak również nie występują w stosunku do niej jakiekolwiek ograniczenia w rozporządzaniu;
- działka nr 222 nie jest przedmiotem umowy dzierżawy;
- działka nr 222 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym zameldowana jest Barbara Chrzanowska;
- wszelkie opłaty i podatki związane z własnością działki nr 222 są uiszczane na bieżąco;
- nie zachodzą przesłanki ustanowienia hipoteki przymusowej na ich udziałach w działce nr 222 innej niż wpisana na udziale Jadwigi Kozak;
- granice i stan prawny przedmiotowej nieruchomości do chwili obecnej nie uległy zmianie;
- działka nr 222 jest we współposiadaniu sprzedawców;
- od chwili wydania odpisu księgi wieczystej wyżej opisanej do tej księgi żadne wnioski nie były składane;

- dla działki nr 222 nie została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
 - działka nr 222 ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej na ul. Bobowej;
 - nie są podatnikami podatku od towarów usług z tytułu dostawy lub świadczenia usług objętych niniejszym aktem;
 - nie toczy się przeciwko nim postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości ani nie zostało w stosunku do nich wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania upadłościowego;
 - nie toczy się przeciwko nim postępowanie o zatwierdzenie układu, przyspieszone postępowanie układowe, postępowanie układowe lub sanacyjne, nie zostało w stosunku do nich wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, nie zachodzą przesłanki otwarcia tych postępowań;
 - działka nr 222 nie jest przedmiotem żadnego postępowania egzekucyjnego sądowego ani administracyjnego oraz zabezpieczającego;
 - działka nr 222 nie jest położona na terenie parku narodowego ani specjalnej strefy ekonomicznej;
 - działka nr 222 nie jest pokryta śródlądowymi wodami płynącymi, śródlądowymi wodami stojącymi, tj. sadzawkami, jeziorami bezodpływowymi, zalewami, naturalnymi stawami nie służącymi celom hodowlanym, rekreacyjnym, terenami, gdzie w sposób naturalny zgromadziła się woda, tj. wyrobiskiem, żwirowiskiem, w których znajduje się woda, oczkiem wodnym w znaczeniu art. 4 pkt 10 ustawy z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tj. naturalnym śródpolnym, śródleśnym zbiornikiem wodnym o powierzchni do 1 ha, niepodlegającym klasyfikacji gleboznawczej;
 - sprzedaży objętej niniejszym aktem nie dokonują w okolicznościach, o których mowa w art. 527 i 530 ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny, tj. w celu pokrzywdzenia aktualnych lub przyszłych wierzycieli.
8. Kupująca oświadczyła, że:
- zapoznała się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotowej działki, obejrzała ją i zna jej granice;
 - zapoznała się ze stanem technicznym budynku mieszkalnego posadowionego na działce nr 222;
 - 25.04.2018 r. zawarła umowę majątkową małżeńską ustanawiającą rozdzielną majątkową, sporządzoną w formie aktu notarialnego przez czyniącego notariusza rep. A nr 2381/2018, żadnych innych umów majątkowych nie zawierała ani nie zostało wydane żadne orzeczenie sądu dotyczące ustroju majątkowego w jej małżeństwie, wobec czego w jej związku małżeńskim obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej;
 - zna dostęp do drogi publicznej dla działki nr 222 przy ul. Bobowej w Warszawie;
 - 5.01.2025 r. zawarła umowę kredytu mieszkaniowego „Mój Dom” na warunkach promocji „Odbierz klucz do korzyści”, nr 3333333/009/D/Mi/25, z Bankiem Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, okazaną przy tym akcie, zwaną dalej „kredytem”, na podstawie której został jej udzielony kredyt do kwoty 600 000,00 zł na nabycie działki nr 222 w Warszawie, ul. Bobowa 4, o powierzchni 787 m², objętej księgą wieczystą WA1M/00055555/5, zabudowanej budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym;

- nie toczy się przeciwko niej postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości ani nie zostało w stosunku do niej wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki wszczęcia postępowania upadłościowego;
- nie toczy się przeciwko niej postępowanie o zatwierdzenie układu, przyspieszone postępowanie układowe, postępowanie układowe lub sanacyjne, nie zostało w stosunku do niej wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, nie zachodzą przesłanki otwarcia tych postępowań.

9. Notariusz przed dokonaniem czynności objętej tym aktem dokonał weryfikacji stron w Krajowym Rejestrze Zadłużonych dostępnym na stronie internetowej <https://krz.ms.gov.pl/> poprzez zakładki: wyszukiwanie podmiotów, osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej, wpisując nr PESEL stawających, i stwierdził, że żadna ze stron nie jest ujawniona w ww. rejestrze.

§ 2. Wojciech Mach, Jadwiga Kozak, Barbara Chrzanowska oświadczają, że sprzedają Annie Kozak:

- Wojciech Mach udział do 3/32 w zabudowanej działce nr 222, objętej księgą wieczystą WA1M/00055555/5, za cenę 70 312,50 zł (siedemdziesiąt tysięcy trzysta dwanaście złotych pięćdziesiąt groszy);
- Jadwiga Kozak udział do 3/32 w zabudowanej działce nr 222, objętej księgą wieczystą WA1M/00055555/5, za cenę 70 312,50 zł (siedemdziesiąt tysięcy trzysta dwanaście złotych pięćdziesiąt groszy);
- Barbara Chrzanowska udział do 26/32 w zabudowanej działce nr 222, objętej księgą wieczystą WA1M/00055555/5, za cenę 609 375,00 zł (sześćset dziewięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych);

tj. sprzedają całą działkę nr 222, objętą księgą wieczystą WA1M/00055555/5, za łączną cenę 750 000,00 zł (siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), a Anna Kozak oświadcza, że kupuje od:

- Wojciecha Mach udział do 3/32 w zabudowanej działce nr 222, objętej księgą wieczystą WA1M/00055555/5, za cenę 70 312,50 zł (siedemdziesiąt tysięcy trzysta dwanaście złotych pięćdziesiąt groszy);
- Jadwigi Kozak udział do 3/32 w zabudowanej działce nr 222, objętej księgą wieczystą WA1M/00055555/5, za cenę 70 312,50 zł (siedemdziesiąt tysięcy trzysta dwanaście złotych pięćdziesiąt groszy);
- Barbary Chrzanowskiej udział do 26/32 w zabudowanej działce nr 222, objętej księgą wieczystą WA1M/00055555/5, za cenę 609 375,00 zł (sześćset dziewięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych);

tj. kupuje całą działkę nr 222, objętą księgą wieczystą WA1M/00055555/5, za łączną cenę 750 000,00 zł (siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), a nabycia dokonuje do majątku osobistego.

§ 3. 1. Barbara Chrzanowska oświadcza, że dotychczas otrzymała gotówkę za udział do 26/32 w działce nr 222 część ceny sprzedaży w wysokości 150 000,00 zł (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych), kwituje odbiór tej części ceny oraz zalicza ją na poczet ceny sprzedaży.

2. Anna Kozak oświadcza, że zobowiązuje się zapłacić ze środków pochodzących z kredytu całą cenę sprzedaży i resztę ceny sprzedaży za udziały w działce nr 222 w terminie do 9.02.2025 r. przelewami bankowymi:

- 1) Wojciechowi Mach na rachunek bankowy nr 43 4343 0000 0606 3636 4949 0000, którego posiadaczem jest Jadwiga Stefania Mach, w kwocie 70 312,50 zł,
- 2) Jadwidze Kozak na rachunek bankowy nr 73 1111 2222 0000 0000 8484 4040, którego posiadaczem jest Barbara Chrzanowska, w kwocie 70 312,50 zł,
- 3) Barbarze Chrzanowskiej na rachunek bankowy nr 73 1111 2222 0000 0000 8484 4040, którego posiadaczem jest Barbara Chrzanowska, w kwocie 459 375,00 zł,

i co do tego obowiązku poddaje się na rzecz Wojciecha Macha, PESEL 54091811111, Barbary Chrzanowskiej, PESEL 42043088888, Jadwigi Kozak, PESEL 49021363636, egzekucji wprost z niniejszego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

3. Sprzedawcy oświadczają, że wyrażają zgodę na powyższe terminy, sposób zapłaty całych cen i reszty ceny za ich udziały.

§ 4. 1. Sprzedawcy oświadczają, że zobowiązują się wydać zabudowaną działkę nr 222 do posiadania i korzystania kupującej w terminie do 2 dni roboczych po zapłacie całej ceny sprzedaży, nie później jednak niż do 28.01.2025 r., i co do tego obowiązku Barbara Chrzanowska, Wojciech Mach i Jadwiga Kozak poddają się egzekucji wprost z tego aktu na rzecz Anny Kozak, PESEL 86011111110, na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego.

2. Notariusz poinformował Strony o obowiązku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku/lokalu objętego niniejszą umową, zgodnie z dyspozycją art. 3 ust. 1 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków i o obowiązku przekazania tego świadectwa Kupującej przez Sprzedawców, zgodnie z art. 11 ust. 1 pkt 1 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, a Sprzedawcy oświadczyli, że przekazali Kupującej świadectwo charakterystyki energetycznej dla budynku położonego przy ul. Bobowej 4 w Warszawie.

3. Kupująca oświadcza, że na powyższy termin wydania wyraża zgodę.

4. Strony postanawiają ponadto, że:

- do chwili wydania kupującej zabudowanej działki nr 222 wszelkie koszty związane z jej utrzymaniem i korzystaniem z niej będą ponosić Sprzedawcy, a od chwili wydania koszty te będzie ponosić Kupująca,
- Sprzedawcy zobowiązani będą ponadto przedstawić Kupującej w dniu wydania zabudowanej działki nr 222 dowody uregulowania opłat z tytułu korzystania z przedmiotowej nieruchomości, tj. podatek od nieruchomości, opłaty za media.

§ 5. Anna Kozak oświadcza, że tytułem zabezpieczenia spłaty wszystkich wierzytelności z umowy kredytu mieszkaniowego „Mój Dom” na warunkach promocji „Odbierz klucz do korzyści”, nr 3333333/009/D/Mi/24, zawartej z Bankiem Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, ustanawia hipotekę umowną do sumy 1 020 000,00 zł (jeden milion dwadzieścia tysięcy złotych) na zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr 222 położonej w Warszawie, ul. Bobowa 4, o powierzchni 787 m², objętej księgą

wieczystą WA1M/00055555/5, na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, KRS 0000099999, REGON 939393939.

§ 6. Koszt tego aktu ponosi kupująca. Wypisy tego aktu można wydawać stawającym i Bankowi Spółdzielczości w Warszawie w dowolnej liczbie.

§ 7. Notariusz poinformował strony o:

- skutkach wynikających z art. 56 ustawy z 10.09.1999 r. – Kodeks karny skarbowy, tj. m.in. o tym, że podatnik, który składając organowi podatkowemu, innemu uprawnionemu organowi lub płatnikowi deklarację lub oświadczenie, podaje nieprawdę lub zataja prawdę albo nie dopełnia obowiązku zawiadomienia o zmianie objętych nimi danych, przez co naraża podatek na uszczuplenie, podlega karze grzywny do 720 stawek dziennych albo karze pozbawienia wolności, albo obu tym karom łącznie;
- treści art. 3, 4, 5, 6, 7 ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, w szczególności o przysługującym organowi podatkowemu prawie do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej i ciążącym na podatniku obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej przez organ podatkowy;
- treści art. 626⁴ ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej;
- brzmieniu przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 6.10.2015 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych;
- treści art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, tj. że tytułem egzekucyjnym jest akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej lub wydania rzeczy oznaczonych co do gatunku, ilościowo w akcie określonych, albo też wydania rzeczy indywidualnie oznaczonej, gdy w akcie wskazano termin wykonania obowiązku lub zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie;
- treści art. 65 i następnych ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, to jest że w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka);
- treści art. 6 ust. 6 ustawy z 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którym osoby fizyczne są obowiązane złożyć właściwemu organowi podatkowemu informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych, sporządzoną na formularzu według ustalonego wzoru (IN-1 lub innego), w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających powstanie albo wygaśnięcie obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości;

- treści art. 84a § 1 i 2 ustawy z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa, zgodnie z którym notariusze są obowiązani do przekazywania Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej informacji o sporządzonym akcie notarialnym obejmującym: a) czynności cywilnoprawne, o których mowa w ustawie z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, b) czynności prawne, o których mowa w ustawie z 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn, c) oświadczenie, o którym mowa w art. 43 ust. 10 pkt 2 lit. b ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług, d) inne zdarzenia mogące spowodować powstanie zobowiązania podatkowego niewymienione w lit. a–c; o zarejestrowanym akcie poświadczenia dziedziczenia, zarejestrowanym europejskim poświadczeniu spadkowym – informacje te są przekazywane według wzoru informacji udostępnionego na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy z 1.03.2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu za pomocą środków komunikacji elektronicznej przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego służącego przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu, w terminie 7 dni od dnia zarejestrowania, przy czym do biegu tego terminu nie wlicza się dni, w których wystąpiła awaria systemu teleinformatycznego służącego przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu.

§ 8. Kupująca żąda i zobowiązuje notariusza, aby wykonując obowiązek złożenia wniosku, działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego, obejmującego następujące żądanie w księdze wieczystej nr WA1M/00055555/5, w dziale:

- II wpis jako właściciela Annę Kozak, córkę Stanisława i Iriny, PESEL 86011111110,
- IV hipotekę umowną do sumy 1 020 000,00 zł (jeden milion dwadzieścia tysięcy złotych) na zabezpieczenie spłaty wszystkich wierzytelności z umowy kredytu mieszkaniowego „Mój Dom” na warunkach promocji „Odbierz klucz do korzyści”, nr 3333333/009/D/Mi/20, na rzecz Banku Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, KRS 0000099999, REGON 939393939,

a także aby przekazał lub przestał do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych dokumenty stanowiące podstawę wpisu: wypis tego aktu notarialnego, wypis aktu poświadczenia dziedziczenia sporządzonego 11.12.2018 r. przez Aleksandrę Nicpoń, notariusza w Łodzi, rep. A nr 1333/2018, zarejestrowanego w rejestrze spadkowym pod nr 999999, postanowienie z 19.12.2000 r. Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, sygn. akt IV Ns 1444/00, odpis skrócony aktu zgonu Alicji Kazimierzy Mach oraz inny dokument odpis notarialny umowy kredytu mieszkaniowego „Mój Dom” na warunkach promocji „Odbierz klucz do korzyści”, nr 3333333/009/D/Mi/25, rep. A nr 319/2025.

§ 9. Stawający oświadczają, że wnioskodawcą w postępowaniu wieczystoksięgowym jest Kupująca, a uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są Sprzedawcy i Bank Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Ptasia 81, 00-000 Warszawa.

§ 10. Opłaty za ten akt notarialny wynoszą:

- taksa notarialna z § 3 w zw. § 6 i § 7 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej -- 3000 zł,

- podatek od towarów i usług w stawce 23% na podstawie art. 41 oraz art. 146ef ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług -----690 zł,
 - podatek od czynności cywilnoprawnych w stawce 2% od umowy sprzedaży, na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 i art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, został pobrany w kwocie -----15 000,00 zł,
 - podatek od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki, na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. b ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych -----19,00 zł,
 - opłata sądowa, na podstawie art. 42 ust. 1 ustawy z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, pobrana w kwocie -----400 zł,
- na podstawie art. 84a § 5 ustawy z 29.08. 1997 r. – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z 28.02.2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych, za umieszczenie w CREWAN elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego opłata wynosi -----5,00 zł.

Razem: 19 114 zł (dziewiętnaście tysięcy sto czternaście złotych).

Opłata sądowa pobrana przy akcie zostanie zarejestrowana w repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (246 zł) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Omówienie

Wzór dotyczy sprzedaży działki zabudowanej przez współwłaścicieli, którzy nabyli ją w wyniku spadkobrania oraz ustanowienia hipotek.

Wzór 4. UMOWA SPRZEDAŻY ZABUDOWANEJ DZIAŁKI PRZEZ SPÓŁKĘ Z O.O. NA RZECZ GMINY

Repertorium A nr 678/2025

Akt notarialny

Dnia dwudziestego ósmego stycznia dwa tysiące dwudziestego piątego roku (28.01.2025 r.) przed Kamilem Kanią, notariuszem w Piasecznie, w prowadzonej przez niego kancelarii notarialnej w Piasecznie, przy ul. Warszawskiej 20 lok. 45, stawili się:

1. Paweł Nowak (zwany w dalszej części aktu również „pełnomocnikiem”), syn Piotra i Alicji, zamieszkały 05-500 Chyliczki, ul. Włoska 5, legitymujący się dowodem osobistym nr AXA630777, ważnym do 29.01.2026 r., PESEL 53032506555, reprezentujący jako pełnomocnik, na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego 28.11.2016 r. w formie aktu notarialnego przez Kazimierza Wrocławskiego, notariusza w Piasecznie, rep. A nr 1777/2016, okazanego w wypisie przy tym akcie, z którego treści wynika, że jest uprawniony do dokonania wszystkich czynności objętych tym aktem, spółkę pod firmą MUSPOL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres 00-359 Warszawa, ul. Mazowieckiego 15, lok. 11, REGON 142967444, NIP 7010302999, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000366665 (zwana w dalszej części aktu również Spółką bądź Sprzedawcą) stosownie do załączonego do tego aktu wydruku informacji, pobranego 28.01.2025 r., w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiadającego moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, niewymagającego podpisu i pieczęci, odpowiadającego odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, w którym to rejestrze przedsiębiorców od dnia pobrania powyższego wydruku z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego żadne wnioski dotyczące Spółki o wpis nie były składane i wpisy w rejestrze przedsiębiorców dotyczące Spółki nie uległy zmianie.

Paweł Nowak, reprezentujący Spółkę pod firmą MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, oświadcza, że reprezentowana przez niego Spółka nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji, jak również w stosunku do reprezentowanej przez niego Spółki nie toczy się postępowanie restrukturyzacyjne, stan prawny reprezentowanej przez niego Spółki od dnia pobrania powyższych informacji z Krajowego Rejestru Sądowego do chwili obecnej nie zmienił się, udzielone mu pełnomocnictwo nie zostało zmienione, odwołane, nie wygasło, jak również nie występują jakiekolwiek ograniczenia bądź wyłączenia w prawidłowym jego umocowaniu do reprezentowania wyżej wymienionej Spółki.

2. Anna Chrust, córka Karola i Magdaleny, zamieszkała 05-800 Pruszków, ul. Lisowa 1D m. 5, legitymująca się dowodem osobistym nr AVV111444 ważnym do 29.11.2026 r., PESEL 71033107888, pełniącą funkcję zastępcy naczelnika Wydziału Inwestycji w Urzędzie Miejskim w Piastowie, reprezentująca gminę miasto Piastów, siedziba ul. Majowa 2, 05-820 Piastów, REGON 013269555, NIP 5342288777, na podstawie

pełnomocnictwa sporządzonego 15.01.2025 r. w formie aktu notarialnego przez Aleksandrę Soćko, notariusz w Piastowie, rep. A nr 111/2025, okazanego w wypisie przy tym akcie, udzielonego przez Burmistrza Miasta Piastowa, z którego treści wynika, że jest umocowana do dokonania wszystkich czynności objętych tym aktem, które według jej oświadczenia nie zostało zmienione, odwołane i nie wygasło, jak również nie występują jakiegokolwiek ograniczenia bądź wyłączenia w prawidłowym jej umocowaniu do reprezentowania gminy miasta Piastów.

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych przy tym akcie notarialnym dokumentów, powołanych przy ich nazwiskach, w których ujawnione dane według oświadczeń stawających nie uległy zmianie oraz nie zachodzą okoliczności uzasadniające ich unieważnienie.

Umowa sprzedaży

§ 1. 1. Paweł Nowak, reprezentujący spółkę pod firmą MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, oświadcza, że:

- 1) Spółka jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 777, położoną przy ul. Prostopadłej 3 w Piastowie, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie o obszarze 0,0936 ha, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1P/00017777/8;
- 2) działkę nr 777, objętą księgą wieczystą nr WA1P/00017777/8, spółka nabyła aktem notarialnym sporządzonym 5.10.2015 r. – oświadczenie o przystąpieniu do spółki, objęciu nowo ustanowionych udziałów w kapitale zakładowym spółki oraz umowa przeniesienia własności nieruchomości, sporządzonym przez Jolantę Dudek, notariusza w Warszawie, rep. A nr 3333/2015, którego wypis okazał przy tym akcie.

2. Do oryginału tego aktu notarialnego załączono odpis zwykły księgi wieczystej nr WA1P/00017777/8, wydany przez centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie według stanu na 28.01.2025 r., w trybie art. 364 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydanego przez sąd bez zaopatrywania w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika weryfikowany z danymi zawartymi w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych za pomocą identyfikatora: 3ce7fc92-1a99-42de-ad5f-d5b301801777, sygn. wniosku EUKW/28.1/31/2025, z którego treści wynika, że:

- 1) w dziale I-O wpisana jest działka nr 777, sposób korzystania: nieruchomość zabudowana, obszar całej nieruchomości: 0,0936 ha;
- 2) w dziale II jako właściciel wpisana jest MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, REGON 142967444;
- 3) w działach I-Sp, III i IV nie ma żadnych wpisów;
- 4) do żadnego z działów tej księgi nie zarejestrowano wzmianek o wnioskach.

3. Paweł Nowak, reprezentujący spółkę pod firmą MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, okazał przy tym akcie:

- 1) wypis aktu notarialnego sporządzonego 5.10.2015 r. przez Jolantę Dudek, notariusza w Warszawie, rep. A nr 3330/2015, protokół nadzwyczajnego zgromadzenia

- wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, podczas którego podjęta została uchwała nr 3 w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego umowy spółki pod firmą MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, z której treści wynika, że zbycie nieruchomości wymaga uchwały zgromadzenia wspólników podjętej wszystkimi głosami „za”;
- 2) uchwałę nr 22/2016 nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki pod firmą MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, z której wynika, że została wyrażona zgoda na sprzedaż działki nr 777, położonej w Piastowie, przy ul. Prostopadłej 3, objętej księgą wieczystą nr WA1P/00017777/8, za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika;
 - 3) wypis z rejestru gruntów, wyrys z mapy ewidencyjnej, wypis z kartoteki budynków z 8.01.2025 r., wydane z upoważnienia Starosty Pruszkowskiego, z których treści wynika, że działka nr 777, przy ul. Prostopadłej 3 w Piastowie, ma 0,0936 ha, zabudowana jest trzema budynkami: nr 1 – mieszkalnym, o dwóch kondygnacjach, powierzchnia zabudowy: 234 m², rok zakończenia budowy: 1910; nr 2 – innym niemieszkalnym, o jednej kondygnacji, powierzchnia zabudowy: 53 m², rok zakończenia budowy: 1950; nr 3 – handlowo-usługowym, o jednej kondygnacji, powierzchnia zabudowy: 197 m²;
 - 4) zaświadczenie wydane 30.12.2024 r. z upoważnienia Burmistrza Miasta Piastowa, nr WI3.6666.1.8.2024.PP, z którego wynika, że działka nr ew. 777, obręb 55, położona przy ul. Prostopadłej 3 w Piastowie, nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 5) zaświadczenie wydane 30.12.2024 r. z upoważnienia Starosty Pruszkowskiego, nr WIŚ.6082.2.555.2019.WO, z którego wynika, że działka nr ew. 777, obręb 55, zlokalizowana w miejscowości Piastów, gmina Piastów, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu dla lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa obowiązującym od 1.01.2016 r. do 31.12.2025 r., oraz dla przedmiotowej działki nie została również sporządzona inwentaryzacja stanu lasu, w związku z tym Starosta Pruszkowski nie wydał decyzji na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy z 28.09.1991 r. o lasach;
 - 6) zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach lub stwierdzające stan zaległości, wydane 20.01.2025 r. z upoważnienia Burmistrza Miasta Piastowa dla MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, z którego wynika, że na dzień wydania go spółka nie ma zaległości w płaceniu podatków lokalnych;
 - 7) potwierdzenie wykonania przelewu bankowego z 27.09.2024 r. dotyczącego zapłaty podatku od nieruchomości na rzecz gminy miasta Piastów za miesiące: lipiec, sierpień, wrzesień 2024 r., dokument został wygenerowany elektronicznie i nie wymaga podpisu ani stempla, na podstawie art. 7 ustawy z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe;
 - 8) potwierdzenie wykonania przelewu bankowego z 22.12.2024 r. dotyczącego zapłaty podatku od nieruchomości na rzecz gminy miasta Piastów za miesiące październik, listopad, grudzień 2024 r., dokument został wygenerowany elektronicznie i nie wymaga podpisu ani stempla na podstawie art. 7 ustawy z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe;
 - 9) zaświadczenie wydane 28.12.2024 r. z upoważnienia Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Warszawie, nr 1435-SOB-1.4444.286.2024, z którego wynika, że MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie nie posiada zaległości w płaceniu podatków;
 - 10) wydane 15.12.2024 r. przez ZUS, I Oddział w Warszawie, zaświadczenie nr 440071ZN17/0007777, z którego wynika, że MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą

w Warszawie nie posiada zaległości w płatności składek na dzień wydania zaświadczenia;

- 11) umowę najmu z 2.12.2020 r., zawartą przez Spółkę z POL WEST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, lokalu użytkowego o powierzchni 47,5 m² w budynku przy ul. Prostopadłej 3 w Piastowie, która według jego oświadczenia została wypowiedziana 10.10.2024 r. ze względu na zły stan techniczny budynku, lokal nie został przekazany, najemca – zgodnie z umową – płaci karny (podwójny) czynsz najmu;
- 12) umowę najmu z 2.11.2020 r., zawartą przez Spółkę z Katarzyną i Stanisławem Maluchami, Salony Fryzjerskie „SOLO” s.c., NIP 5342195555, lokalu użytkowego o powierzchni 13 m², w budynku przy ul. Prostopadłej 3 w Piastowie;
- 13) umowę najmu z 15.04.2020 r., zawartą przez Spółkę z Piotrem Kowalem, prowadzącym działalność gospodarczą jako przedsiębiorca indywidualny pod firmą LOS Italiano Błonie-Wieś, ul. Mydelnicza 107, 05-870 Błonie, lokalu użytkowego o powierzchni 47,5 m² w budynku przy ul. Prostopadłej 3 w Piastowie;
- 14) pismo z 30.11.2024 r. od przedsiębiorcy indywidualnego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Piotr Kowal LOS Italiano, ul. Mydelnicza 107, 05-870 Błonie, skierowane do MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, z którego wynika, że została wypowiedziana umowa najmu lokalu handlowego, o powierzchni 47,5 m², zlokalizowanego w budynku przy ul. Prostopadłej 3 w Piastowie, zawarta 15.04.2020 r. w Warszawie, ze skutkiem na 31.01.2025 r.;
- 15) pismo z 15.12.2024 r. MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie skierowane do przedsiębiorcy indywidualnego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Piotr Kowal LOS Italiano, ul. Mydelnicza 107, 05-870 Błonie, z którego treści wynika, że MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przyjęła wypowiedzenie, a zgodnie z zawartą umową najmu wypowiedzenie powinno być złożone z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, w związku z czym termin rozwiązania umowy przypada na 28.02.2025 r.;
- 16) trzy wezwania z 10.10.2020 r. skierowane do Władysława Kwiatkowskiego, ul. Prostopadła 3/7, 05-820 Piastów, Macieja Kurowskiego, ul. Prostopadła 3/5, 05-820 Piastów, Mateusza Zalewskiego, ul. Prostopadła 3/6, 05-820 Piastów, do wydania i opuszczenia zajmowanych lokali w terminie do 30 dni od otrzymania wezwań;
- 17) skierowane do POL WEST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie: kopię wypowiedzenia z 10.10.2020 r., wezwanie z 4.11.2020 r. i kopię pisma z 3.11.2021 r., wysłane na adresy: ul. Prostopadła 3/1, 05-820 Piastów, oraz ul. Waflowa 67/13, 00-871 Warszawa, dotyczące odpowiednio wypowiedzenia umowy najmu, żądania wydania i opuszczenia zajmowanego lokalu;
- 18) wyrok Sądu Rejonowego w Pruszkowie, Wydział I Cywilny z 7.12.2012 r., sygn. akt I C 1777/12, nakazujący m.in. Mateuszowi Zalewskiemu opuszczenie lokalu nr 6 przy ul. Prostopadłej 3 w Piastowie;
- 19) postanowienie z 30.01.2013 r. Sądu Rejonowego w Pruszkowie, sygn. akt I C 1777/12, nadające klauzulę wykonalności wyrokowi z 7.12.2012 r. Sądu Rejonowego w Pruszkowie w sprawie I C 1777/12, w zakresie Mateusza Zalewskiego;
- 20) prawomocne postanowienie z 20.10.2016 r. Sądu Rejonowego w Pruszkowie, sygn. akt I Co 1777/16 nadające na rzecz MUSPOL sp. z o.o., na którą przeszło uprawnienie Stanisławy Nowakowskiej, klauzulę wykonalności wyrokowi wydane mu przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie w dniu 7.12.2012 r. w sprawie o sygn. akt

- I C 1777/12, opatrzonemu klauzulą wykonalności postanowieniem z 30.01.2013 r. w zakresie pkt 1, przeciwko m.in. dłużnikowi Mateuszowi Zalewskiemu;
- 21) decyzję nr 666/P/12 z 13.06.2012 r., wydaną z upoważnienia Starosty Pruszkowskiego, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym oraz rozbiórką budynków istniejących na działce nr ew. 777, obręb 55, przy ul. Prostopadłej 3 w Piastowie;
- 22) trzy świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynków posadowionych na działce nr 777, nr SCHE/7548/121/2025, SCHE/7548/122/2025, SCHE/7548/123/2025, dla trzech budynków położonych pod adresem ul. Prostopadła 3, Piastów, ważne do 10.01.2035 r. sporządzone przez Adama Witkowskiego, nr wpisu do wykazu: 7548.
4. Paweł Nowak, reprezentujący spółkę pod firmą MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, oświadcza, że:
- na sprzedaż działki nr 777, objętej księgą wieczystą nr WA1P/00017777/8, nie jest wymagana zgoda żadnego organu spółki pod firmą MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie poza uchwałą opisaną w § 1 ust. 3 pkt 2 tego aktu;
 - uchwała nr 22/2016 nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki pod firmą MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, opisana w § 1 ust. 3 pkt 2 tego aktu, nie została zmieniona, uchylona ani zaskarżona;
 - decyzja nr 666/P/12 z 13.06.2012 r. została uaktualniona pozwoleniem nr 777/2013 z 29.05.2013 r., wymieniona decyzja ze względu na przerwanie robót budowlanych i upływ terminu utraciła ważność;
 - działka nr 777 wolna jest od ograniczonych praw rzeczowych i roszczeń osób trzecich, w tym zobowiązań wobec Skarbu Państwa i gminy miasta Piastów, jak również nie występują w stosunku do niej jakiegokolwiek ograniczenia w rozporządzaniu;
 - Spółka nie jest związana postanowieniami żadnych umów dotyczących działki nr 777, zawartych z osobami trzecimi, które mogłyby mieć wpływ na możliwość zawarcia i wykonania niniejszej umowy;
 - Spółka nie zalega z żadnymi podatkami, opłatami lub innymi płatnościami, które zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowiłyby podstawę obciążenia działki nr 777 hipoteką przymusową, nie zachodzą też inne okoliczności, które uzasadniałyby wpis hipoteki przymusowej;
 - działka nr 777 zabudowana jest dwoma budynkami: nr 1, mieszkalnym w złym stanie technicznym, w szczególności dotyczy to dachu i stropu nad lokalem handlowo-usługowym o powierzchni 47,5 m², zajmowanym przez Spółkę POL WEST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, nr 3 handlowo-usługowym, częściowo rozebranym, nieprzedstawiającym żadnej wartości użytkowej;
 - budynek nr 2, o przeznaczeniu innym niemieszkalnym, został rozebrany;
 - lokale znajdujące się w budynkach na działce nr 777 objęte są trzema umowami najmu lokali użytkowych w budynku mieszkalnym z parterem usługowym, przy czym umowa najmu z POL WEST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wypowiedziana, ale lokal nie został przekazany;
 - w budynku nr 1 z lokalu nr 6 korzysta bez tytułu prawnego Mateusz Zalewski, wobec którego wydany został sądowy nakaz opuszczenia lokalu, z lokalu nr 7 korzysta

bez tytułu prawnego Władysław Kwiatkowski, z lokalu nr 5 korzysta bez tytułu prawnego Maciej Kurowski;

- działka nr 777 nie jest przedmiotem umowy dzierżawy;
- granice i stan prawny przedmiotowej nieruchomości do chwili obecnej nie uległy zmianie;
- nieruchomość jest w posiadaniu Sprzedawcy;
- od chwili wydania wyżej opisanego odpisu księgi wieczystej do tejże księgi żadne wnioski nie były składane;
- dla przedmiotowej nieruchomości nie została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- działka nr 777 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej na ul. Prostopadłej;
- w zakresie dostawy objętej tym aktem Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) w rozumieniu ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług, a dostawa towaru objęta tym aktem jest zwolniona od podatku od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 tej ustawy;
- nie toczy się przeciwko Sprzedawcy postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości ani nie zostało w stosunku do Sprzedawcy wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania upadłościowego;
- nie toczy się przeciwko Sprzedawcy postępowanie o zatwierdzenie układu, przyśpieszone postępowanie układowe, postępowanie układowe lub sanacyjne, nie zostało w stosunku do Sprzedawcy wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, nie zachodzą przesłanki do otwarcia tych postępowań;
- nieruchomość objęta księgą wieczystą nr WA1P/00017777/8 nie jest przedmiotem żadnego postępowania egzekucyjnego, zarówno sądowego, jak i administracyjnego;
- działka nr 777 nie jest pokryta śródlądowymi wodami płynącymi, śródlądowymi wodami stojącymi, tj. sadzawkami, jeziorami bezodpływowymi, zalewami, naturalnymi stawami niesłużącymi celom hodowlanym, rekreacyjnym, terenami, gdzie w sposób naturalny zgromadziła się woda, tj. wyrobiskiem, żwirowiskiem, w których znajduje się woda, oczkiem wodnym w znaczeniu art. 4 pkt 10 ustawy z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tj. naturalnym śródpolnym, śródleśnym zbiornikiem wodnym o powierzchni do 1 ha, niepodlegającym klasyfikacji gleboznawczej;
- sprzedaży objętej niniejszym aktem nie dokonuje w okolicznościach, o których mowa w art. 527 i 530 ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny, tj. w celu porczywdzenia aktualnych lub przyszłych wierzycieli.

5. Anna Chrust, reprezentująca gminę miasto Piastów, okazała przy tym akcie:

- 1) uchwałę Rady Miejskiej w Piastowie podjętą 30.08.2006 r. nr LXX/333/2006 ze zm. określającą m.in. zasady nabywania nieruchomości, z której treści wynika, że burmistrz może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawo wieczystego użytkowania nieruchomości (§ 5 ust. 1);
- 2) operat szacunkowy, sporządzony 22.12.2024 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pawła Krupińskiego, nr uprawnienia 1111, zabudowanej nieruchomości gruntowej działki nr 777, z obrębu 55, o powierzchni 0,0936 ha, objętej księgą wieczystą

- nr WA1P/00017777/8, położonej przy ul. Prostopadłej 3 w Piastowie, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie; z operatu wynika, że wartość zabudowanej nieruchomości według stanu i poziomu cen na dzień wyceny wynosi 734 000 zł, przy czym wartość gruntu wynosi 432 000 zł, a wartość budynku – 302 000 zł;
- 3) protokół uzgodnień z 28.01.2025 r. w sprawie nabycia przez gminę miasto Piastów zabudowanej nieruchomości, obejmującej działkę ewidencyjną nr 777, z obrębu 55, o powierzchni 0,0936 ha, objętej księgą wieczystą nr WA1P/00017777/8, od spółki pod firmą MUSPOL Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie za cenę 734 000 zł, zawierający kontrasygnatę skarbnika gminy miasta Piastów dotyczącą czynności prawnej powodującej powstanie zobowiązania pieniężnego, polegającej na nabyciu na rzecz gminy miasta Piastów działki ewidencyjnej nr 777, w obrębie 55, położonej w Piastowie, w tym na wypłatę kwoty za nabycie w wysokości 734 000 zł; z treści kontrasygnaty wynika, że gmina miasto Piastów dysponuje środkami finansowymi niezbędnymi do wykonania zaciągniętego zobowiązania;
- 4) zarządzenie nr 222/2025 Burmistrza Miasta Piastowa z 28.01.2025 r. dotyczące nabycia na rzecz gminy miasta Piastów od właściciela zabudowanej nieruchomości, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 777, z obrębu 55, o powierzchni 0,0936 ha, położonej w Piastowie, przy ul. Prostopadłej 3, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą nr WA1P/00017777/8; koszty nabycia zostaną pokryte z dochodów własnych budżetu gminy miasta Piastów, a wykonanie zarządzenia powierza się zastępcy naczelnika wydziału inwestycji.
6. Anna Chrust, reprezentująca gminę miasto Piastów, oświadcza, że:
- uchwała Rady Miejskiej w Piastowie podjęta 30.08.2006 r. nr LXX/333/2006 ze zm. nie została uznana przez wojewodę za nieważną, nie została zaskarżona do wojewódzkiego sądu administracyjnego;
 - zapoznała się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotowej nieruchomości, obejrzała ją i zna jej granice;
 - zapoznała się ze stanami faktycznymi, prawnymi i technicznymi budynków znajdujących się na działce nr 777, obejrzała je i akceptuje te stany;
 - zna dostęp do drogi publicznej do działki nr 777;
 - do dokonania czynności objętych tym aktem nie jest wymagana żadna dodatkowa uchwała Rady Miejskiej w Piastowie.
7. Notariusz przed dokonaniem czynności objętej tym aktem dokonał weryfikacji Sprzedawcy w Krajowym Rejestrze Zadłużonych dostępnym na stronie internetowej <https://krz.ms.gov.pl/> poprzez zakładki: wyszukiwanie podmiotów, podmiot niebędący osobą fizyczną, wpisując nr KRS, NIP lub identyfikator Spółki, i stwierdził, że Spółka nie jest ujawniona w ww. rejestrze.
- § 2. 1. Paweł Nowak, reprezentujący spółkę pod firmą MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, oświadcza, że sprzedaje gminie miastu Piastów zabudowaną działkę nr 777, położoną w Piastowie, przy ul. Prostopadłej 3, objętą księgą wieczystą nr WA1P/00017777/8, szczegółowo opisaną w § 1 ust. 1 pkt 1 tego aktu, za cenę w kwocie 734 000 zł, a Anna Chrust reprezentująca gminę miasto Piastów, oświadcza, że gmina miasto Piastów kupuje zabudowaną działkę nr 777, położoną w Piastowie, przy ul. Prostopadłej 3, objętą

księgą wieczystą nr WA1P/00017777/8, szczegółowo opisaną w § 1 ust. 1 pkt 1 tego aktu, za cenę w kwocie 734 000 zł.

2. Stawający oświadczają, że cena w kwocie 734 000 zł za zabudowaną działkę nr 777, objętą księgą wieczystą nr WA1P/00017777/8, obejmuje grunt o wartości 432 000 zł i budynek o wartości 302 000 zł.

§ 3. 1. Stawający pod numerami 1 i 2 postanawiają, że cała cena sprzedaży płatna będzie przez gminę miasto Piastów ze środków własnych przelewem bankowym na rachunek nr 25 2490 0005 0000 4520 6666 5555, prowadzony przez Bank „Skarbonka” S.A., którego posiadaczem jest MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w terminie 7 dni od daty sporządzenia aktu notarialnego, i co do tego obowiązku Anna Chrust, reprezentująca gminę miasto Piastów poddaje gminę miasto Piastów, REGON 013269555, NIP 5342288777, egzekucji wprost z tego aktu notarialnego na rzecz MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, REGON 142967444, NIP 7010302999, na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego.

2. Paweł Nowak, reprezentujący spółkę pod firmą MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, oświadcza, że na powyższy termin i sposób zapłaty całej ceny za działkę nr 777 wyraża zgodę.

§ 4. 1. Paweł Nowak, reprezentujący spółkę pod firmą MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, oświadcza, że zobowiązuje się wydać zabudowaną działkę nr 777 gminie miastu Piastów w terminie do 4.02.2025 r. i co do tego obowiązku poddaje spółkę pod firmą MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, REGON 142967444, NIP 7010302999, egzekucji wprost z tego aktu notarialnego na rzecz gminy miasta Piastów, REGON 013269555, NIP 5342288777, na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego.

2. Notariusz poinformował strony o obowiązku sporządzenia świadectw charakterystyki energetycznej dla budynków objętych niniejszą umową, zgodnie z dyspozycją art. 3 ust. 1 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków i obowiązku przekazania tych świadectw Kupującemu przez Sprzedawcę, zgodnie z art. 11 ust. 1 pkt 1 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków a sprzedawca oświadczył, że przekazał kupującej świadectwa charakterystyki energetycznej nr SCHE/7548/121/2025, SCHE/7548/122/2025, SCHE/7548/123/2025, a Kupująca potwierdza ich odbiór.

3. Anna Chrust, reprezentująca gminę miasto Piastów, oświadcza, że na powyższy termin wydania wyraża zgodę.

4. Strony oświadczają, że wydanie nieruchomości zostanie potwierdzone protokołem przekazania sporządzonym przez strony.

5. Strony postanawiają ponadto, że do chwili wydania gminie miastu Piastów zabudowanej działki nr 777 wszelkie koszty związane z jej utrzymaniem i korzystaniem z niej będzie ponosić Sprzedawca, a od chwili wydania koszty i pożytki te będzie ponosić gmina miasto Piastów.

§ 5. Koszty tego aktu ponosi gmina miasto Piastów. Wypisy tego aktu można wydawać stronom umowy w dowolnej liczbie.

§ 6. Notariusz poinformował strony o:

- skutkach wynikających z art. 56 ustawy z 10.09.1999 r. – Kodeks karny skarbowy, tj. m.in. o tym, że podatnik, który składając organowi podatkowemu, innemu uprawnionemu organowi lub płatnikowi deklarację lub oświadczenie, podaje nieprawdę lub zataja prawdę albo nie dopełnia obowiązku zawiadomienia o zmianie objętych nimi danych, przez co naraża podatek na uszczuplenie, podlega karze grzywny do 720 stawek dziennych albo karze pozbawienia wolności, albo obu tym karom łącznie;
- treści art. 3, 4, 5, 6, 7 ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, w szczególności o przysługującym organowi podatkowemu prawie do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej i ciążącym na podatniku obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej przez organ podatkowy;
- treści art. 626⁴ ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej;
- brzmieniu przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 6.10.2015 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych;
- treści art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, tj. że tytułem egzekucyjnym jest akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej lub wydania rzeczy oznaczonych co do gatunku, ilościowo w akcie określonych, albo też wydania rzeczy indywidualnie oznaczonej, gdy w akcie wskazano termin wykonania obowiązku lub zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie;
- treści art. 84a § 1 i 2 ustawy z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa, zgodnie z którym notariusze są obowiązani do przekazywania Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej informacji o sporządzonym akcie notarialnym obejmującym:
 - a) czynności cywilnoprawne, o których mowa w ustawie z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, b) czynności prawne, o których mowa w ustawie z 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn, c) oświadczenie, o którym mowa w art. 43 ust. 10 pkt 2 lit. b ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług, d) inne zdarzenia mogące spowodować powstanie zobowiązania podatkowego niewymienione w lit. a–c; o zarejestrowanym akcie poświadczenia dziedziczenia, zarejestrowanym europejskim poświadczeniu spadkowym – informacje te są przekazywane według wzoru informacji udostępnionego na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy z 1.03.2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu za pomocą środków komunikacji elektronicznej przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego służącego przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu, w terminie 7 dni od dnia zarejestrowania, przy czym do biegu tego terminu nie wlicza się dni, w których wystąpiła awaria systemu

teleinformatycznego służącego przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu;

- treści art. 678 i 679 ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny, tj. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy, może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia; powyższe uprawnienie do wypowiedzenia najmu nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana; jeżeli wskutek wypowiedzenia najmu przez nabywcę rzeczy najętej najemca jest zmuszony zwrócić rzecz wcześniej, aniżeli byłby zobowiązany według umowy najmu, może on żądać od zbywcy naprawienia szkody; najemca powinien niezwłocznie zawiadomić zbywcę o przedwczesnym wypowiedzeniu przez nabywcę, w przeciwnym razie zbywcy przysługują przeciwko najemcy wszelkie zarzuty, których najemca nie podniósł, a których podniesienie pociągnęłoby za sobą bezskuteczność wypowiedzenia ze strony nabywcy.

§ 7. Anna Chrust, reprezentująca gminę miasto Piastów, żąda i zobowiązuje notariusza, aby wykonując obowiązek złożenia wniosku, działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądania w księdze wieczystej, WA1P/00017777/8, w dziale:

- 1) I-O sprostowanie sposobu korzystania B – tereny mieszkaniowe zamiast nieruchomości zabudowana,
- 2) II wpisanie jako właściciela gminę miasto Piastów, REGON 013269555,

a także aby notariusz przekazał lub przesłał do Sądu Rejonowego w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych dokumenty stanowiące podstawę wpisu: wypis tego aktu notarialnego, wypis z rejestru gruntów, wyrys z mapy ewidencyjnej dla działki nr 777, wypis z kartoteki budynków oraz inny dokument protokół uzgodnień, obejmujący kontrasygnatę skarbnika gminy miasta Piastów.

§ 8. Strony umowy oświadczają, że wnioskodawcą w postępowaniu wieczystoksięgowym jest gmina miasto Piastów, a uczestnikiem postępowania jest MUSPOL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

§ 9. Opłaty za niniejszy akt notarialny wynoszą:

- taksa notarialna z § 3, 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej1850 zł,
- podatek od towarów i usług w stawce 23% na podstawie art. 41 i 146ef ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług425,50 zł,
- opłata sądowa na podstawie art. 42 ust. 1, art. 44 ust. 1 pkt 4 ustawy z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych pobrana w kwocie300 zł,

na podstawie art. 84a § 5 ustawy z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z 28.02.2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych

europejskich poświadczeń spadkowych, za umieszczenie w CREWAN elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego opłata wynosi -----5,00 zł.

Razem: 2580,50 zł (dwa tysiące pięćset osiemdziesiąt złotych pięćdziesiąt groszy).

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano, gdyż gmina miasto Piastów jest zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 8 pkt 4 ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.

Powyższe koszty nie obejmują kosztów wypisów, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.

Opłata sądowa pobrana przy akcie zostanie zarejestrowana w repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (246 zł) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Omówienie

Wzór dotyczy sprzedaży przez spółkę z o.o. zabudowanej działki gminie. W spółce wymagana jest uchwała wspólników na sprzedaż działki, a w gminie wymagane są uchwała rady gminy dotycząca zasad zbywania i nabywania nieruchomości oraz kontrasygnata skarbnika.

Wzór 5. UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI Z BONIFIKATĄ PRZEZ GMINĘ NA RZECZ ARCHIDIECEZJI

Repertorium A nr 45/2025

Akt notarialny

Dnia dziesiątego stycznia dwa tysiące dwudziestego piątego roku (10.01.2025 r.) przed Janem Adamczykiem, notariuszem w Piasecznie, w prowadzonej przez niego kancelarii notarialnej w Piasecznie przy ul. Wojska Polskiego nr 15 lok. 10, stawili się:

1. Alina Nowak, córka Marka i Ewy, zamieszkała 05-510 Konstancin-Jeziorna, ul. H. Sienkiewicza nr 10, legitymująca się dowodem osobistym nr RKR335084 ważnym do 14.05.2026 r., PESEL 66062518084, działająca przy tym akcie jako Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna za gminę Konstancin-Jeziorna zwaną w dalszej części aktu także „Gminą”, 05-520 Konstancin-Jeziorna, ul. Piaseczyńska nr 77, REGON 000525932, NIP 1230033535, na podstawie okazanych (za zgodność z oryginałem):

- zaświadczenia wydanego 6.05.2024 r. przez Przewodniczącą Miejskiej Komisji Wyborczej w Konstancinie-Jeziornie, z którego wynika, że Miejska Komisja Wyborcza w Konstancinie-Jeziornie stwierdziła, że w wyborach, które odbyły się 7.04.2024 r. pani Alina Nowak wybrana została Burmistrzem Gminy Konstancin-Jeziorna,
- wyciągu z protokołu nr I/R/2024 z posiedzenia sesji Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z 7.05.2024 r., z którego wynika (pkt 5), że Alina Nowak złożyła ślubowanie.

Alina Nowak oświadcza, że nie złożyła rezygnacji z pełnionej funkcji.

2. Ksiądz prałat Dominik Polkowski, syn Wiktora i Zuzanny, zam. 00-322 Warszawa, ul. Krakowskie Przedmieście 56/58, legitymujący się dowodem osobistym nr BRT987987 ważnym do 3.05.2027 r., PESEL 50100500946, reprezentujący Archidiecezję Warszawską z siedzibą w Warszawie, ul. Miodowa 17/19, 00-246 Warszawa, NIP 5251555985, REGON 040006431, na podstawie okazanego przy tym akcie pełnomocnictwa sporządzonego 5.10.2014 r. w formie aktu notarialnego przed Janem Matysiakiem, notariuszem w Warszawie, rep. A nr 7569/2012, z którego wynika, że jest umocowany do dokonania wszystkich czynności objętych tym aktem, które według jego oświadczenia nie zostało zmienione, odwołane i nie wygasło.

Ksiądz prałat Dominik Polkowski okazał przy tym akcie zaświadczenie wydane 19.10.2013 r. z upoważnienia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji RP, nr DWR-MNiE-6733-334/19/HK, z którego wynika, że Archidiecezja Warszawska z siedzibą w Warszawie ma osobowość prawną na podstawie art. 13 ust. 5 ustawy z 17.05.1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej.

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych przy tym akcie notarialnym dokumentów, powołanych przy ich nazwiskach, w których ujawnione dane według oświadczeń stawających nie uległy zmianie oraz nie zachodzą okoliczności uzasadniające ich unieważnienie.

Stawający oświadczyli, że zapoznali się z klauzulą informacyjną dla klienta kancelarii notarialnej dotyczącą rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 94/46/WE zwanego „RODO”. Notariusz zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z 27.04.2016 r. (RODO) poinformował stawających, że administratorem ich danych osobowych jest Notariusz prowadzący Kancelarię Notarialną w Piasecznie, przy ul. Wojska Polskiego nr 15 lok. 10, 05-500 Piaseczno, a ich dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji obowiązku ustawowego wynikającego z ustawy z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie oraz innych ustaw związanych z dokonywaniem czynności notarialnych, na co wyrażają zgodę.

Umowa sprzedaży

§ 1. 1. Alina Nowak, działająca za gminę Konstancin-Jeziorna, oświadcza, że:

- 1) gmina Konstancin-Jeziorna jest właścicielem zabudowanej działki nr 12/5 o powierzchni 0,6800 ha, obręb Konstancin-Jeziorna, dla której m.in. Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00014157/3, powstałej z podziału działki nr 12/3 na podstawie ostatecznej decyzji Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna nr 99/2015 z 28.09.2015 r, okazanej przy tym akcie;
- 2) ostateczną decyzją nr 68901 z 22.05.2011 r., wydaną z upoważnienia Wojewody Mazowieckiego, gmina Konstancin-Jeziorna nabyła działki nr 5/6, 12, 1/205 o łącznym obszarze 73,5454 ha w Konstancinie-Jeziornie w obrębie 0010 Konstancin-Jeziorna;
- 3) działka nr 12/3 powstała z podziału działki nr 12, co wynika z mapy sytuacyjnej dla celów sądowych przyjętej 10.06.2006 r. do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę Powiatowego w Piasecznie, nr ew. KEM-LES-M-2850/06.

2. Do oryginału tego aktu notarialnego załączono odpis zwykły księgi wieczystej nr WA5M/00014157/3, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie według stanu na 10.01.2025 r. w trybie art. 364 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydanego przez sąd bez zaopatrywania w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, weryfikowany z danymi zawartymi w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych za pomocą identyfikatora: d16879d1-6a4a-4683-b878-eaf43ca51be3, sygnatura wniosku EUKW/10.1/147/2025, z której treści wynika, że:

- 1) w dziale I-O wpisana jest m.in. działka nr 12/5, sposób korzystania, BI – inne tereny zabudowane, oraz dwie wzmianki: DZ. KW. / WA1I / 5506 / 24 / 1 – 2024-12-22, 10:04:11 – sprostowanie oznaczenia / obszaru nieruchomości, DZ. KW. / WA1I / 6598 / 24 / 1 – 2024-11-13, 14:15:07 – sprostowanie oznaczenia / obszaru nieruchomości;
- 2) w dziale I-Sp nie ma żadnych wpisów;
- 3) w dziale II jako właściciel wpisana jest gmina Konstancin-Jeziorna;

- 4) w dziale III wpisane są służebności przesyłu na rzecz PSG sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, dwie służebności przesyłu na rzecz PGE Dystrybucja oraz roszczenie o zawarcie umowy użytkowania nieruchomości powstałej z podziału działki ewid. nr 12/3 objętej niniejszą księgą wieczystą – wynikające z przedwstępnej umowy ustanowienia użytkowania nieruchomości z dnia 15.07.2014 r., sporządzonej przez Ewę Sikorską notariusz w Warszawie, rep. A nr 5444/2014, na rzecz ALFA sp. z o.o. z siedzibą w Płońsku, oraz wzmianka DZ. KW. / WA11 / 4453 / 24 / 1 – 2024-10-29, 12:11:16 – inny wpis w dziale III;
 - 5) w dziale IV wpisane są dwie hipoteki umowne łączne zwykłe do sumy 2590000,00 USD na rzecz PKO BP S.A. w Warszawie oraz do sumy 3000100,00 zł na rzecz PKO BP S.A. w Warszawie oraz dwie wzmianki: DZ. KW. / WA11 / 189 / 23 / 2 – 2023-01-9, 14:22:34 – wykreślenie hipoteki łącznej, DZ. KW. / WA11 / 189 / 23 / 1 – 2023-01-9, 14:28:00 – wykreślenie hipoteki łącznej;
 - 6) do żadnego z działów tej księgi poza I-O, III, IV nie zarejestrowano wzmianek o wnioskach.
3. Alina Nowak, działająca za gminę Konstancin-Jeziorna, okazała przy tym akcie:
- 1) uchwałę nr 365/XLV/2023 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z 23.09.2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze bezprzetargowej prawa własności części niezabudowanej nieruchomości będącej własnością gminy Konstancin-Jeziorna oznaczonej w ewidencji gruntów nr 12/3, objętej księgą wieczystą nr WA51/00014157/3, położonej w obrębie 0010 Konstancin-Jeziorna o powierzchni 0,6800 ha, na rzecz Archidiecezji Warszawskiej oraz zgody na zastosowanie bonifikaty w wysokości 99%, przy tej sprzedaży;
 - 2) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydany 8.01.2025 r. z upoważnienia Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna, nr RUP.6727.2.3.2025.KG, z którego wynika, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonym uchwałą nr 638/XLVII/2024 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z 12.11.2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Konstancin-Jeziorna dla części obrębu 0010 Konstancin-Jeziorna (Dz.Urz. Woj. Mazow. z 5.01.2015 r., poz. 38) działka nr 12/3 w obrębie 0010 Konstancin-Jeziorna położona jest na terenie o przeznaczeniu podstawowym 3 U/Z tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, w tym zgodnie z § 31 dla terenów zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem 3U/Z ustala się przeznaczenie: obiektu kultu religijnego;
 - 3) zaświadczenie wydane 8.01.2025 r. z upoważnienia Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna RUP.6727.3.3.2022.KG, z którego wynika, że dla terenu, na którym położona jest działka 12/5 w obrębie 0010 Konstancin-Jeziorna, nie została podjęta uchwała o ustanowieniu obszaru rewitalizacji na podstawie przepisów ustawy z 9.10.2015 r. o rewitalizacji, działka nie jest położona w Specjalnej Strefie Rewitalizacji;
 - 4) wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej sporządzone 8.01.2025 r. z upoważnienia Starosty Piaseczyńskiego, nr GEK.6621.2.215.2025, zawierające adnotację, że są przeznaczone do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, z których wynika, że działka nr 12/5 o identyfikatorze 141603_2.0010.12/5 stanowi inne tereny zabudowane (Bi) o powierzchni 0,6800 ha, działka nr 12/5

- znajduje się w obrębie ewid. 0010 Konstancin-Jeziorna (141603_2.0010) jednostce ewid. Konstancin-Jeziorna, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie;
- 5) kopię dwóch stron operatu szacunkowego dla działki nr 12/5 z obrębu 0010 Konstancin-Jeziorna, położonej przy ul. Polnej, gm. Konstancin-Jeziorna, sporządzonego 15.07.2024 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Adama Kowalskiego, nr upr. 3310, z którego wynika, że wartość zabudowanej działki nr 12/5 wynosi 6 640 550,00 zł;
- 6) wydruk elektronicznego zaświadczenia sporządzonego 8.01.2025 r. z upoważnienia Starosty Piaseczyńskiego, nr OSR.6164.1.89.2025, z którego wynika, że dla obrębu ewidencyjnego 0010 Konstancin-Jeziorna, gm. Konstancin-Jeziorna, brak jest aktualnie obowiązującego uproszczonego planu urządzenia lasu oraz, że działka o nr ew. 12/3 nie była objęta uproszczonym planem urządzenia lasu, który obowiązywał do 31.12.2024 r.;
- 7) dwa świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynków posadowionych na działce nr 12/5, nr SCHE/7548/551/2025 i SCHE/7548/552/2025, ważne do 10.01.2035 r., sporządzone przez Adama Witkowskiego, nr wpisu do wykazu: 7548;
- 8) protokół rokowań z 7.01.2025 r., nr GGN – 6840.3.2016.2025.GB, dotyczący działki nr 12/5, obręb 0010 Konstancin-Jeziorna, podpisany przez Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna i księdza prałata Dominika Polkowskiego reprezentującego jako pełnomocnik Archidiecezję Warszawską z siedzibą w Warszawie, z którego wynika m.in., że:
- a) Archidiecezja Warszawska wystąpiła z wnioskiem o zakup działki nr 12/5 o powierzchni 0,6800 ha z przeznaczeniem na cele działalności sakralnej na podstawie art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z 17.05.1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej oraz udzielenie bonifikaty od ceny tej nieruchomości w wysokości 99%;
 - b) Archidiecezja Warszawska z siedzibą w Warszawie (00-246) przy ul. Miodowej 17/19 nabydzie prawo własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 12/5 o powierzchni 0,6800 ha, położonej w obrębie 0010 Konstancin-Jeziorna, stanowiącej własność gminy Konstancin-Jeziorna, za cenę netto 66 405,50 zł (sześćdziesiąt sześć tysięcy czterysta pięć złotych pięćdziesiąt groszy), uwzględniając bonifikatę w wysokości 99%, do której zostaje doliczony podatek VAT w stawce 23%, tj. 15 273,27 zł (piętnaście tysięcy dwieście siedemdziesiąt trzy złote dwadzieścia siedem groszy), płatną nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność;
 - c) w dniu 3.12.2024 r. gmina Konstancin-Jeziorna złożyła wniosek o wykreślenie z działu III księgi wieczystej WA5M/00014157/3 rozszczenia ALFA sp. z o.o. o zawarcie umowy użytkowania nieruchomości powstałej z podziału działki ewid. nr 12/3 objętej księgą wieczystą WA5M/00014157/3 wynikającego z przedwstępnej umowy ustanowienia użytkowania nieruchomości z dnia 15.07.2014 r. (dz. kw. WA1I/4453/21/1);
 - d) w dniu 3.01.2025 r. bank PKO BP S.A. w Warszawie wydał zgodę na wykreślenie m.in. z księgi wieczystej WA5M/00014157/3 prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej numerem ewid. 12/5, obręb 0010 Konstancin-Jeziorna, hipoteki umownej łącznej zwykłej w kwocie 2 990 000 USD i hipoteki umownej łącznej

zwykłej w kwocie 3 000 010,00 zł wraz ze wszystkimi odnoszącymi się do nich wpisami dodatkowymi;

- e) w dniu 4.01.2025 r. gmina Konstancin-Jeziorna złożyła do Sądu Rejonowego w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych wniosek o wykreślenie hipotek opisanych w lit. d;
- f) gmina Konstancin-Jeziorna zobowiązała się do usunięcia wszystkich naniesień budowlanych znajdujących się na działce nr 12/5 z wyłączeniem stacji transformatorowej i studni głębinowej w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy kupna-sprzedaży;
- g) koszty aktu notarialnego ponosi Archidiecezja Warszawska.

4. Alina Nowak, działająca za gminę Konstancin-Jeziorna, oświadcza, że:

- w uchwale nr 365/XLV/2023 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z 23.09.2023 r., opisaney w ust. 3 pkt. 1, jest oczywista omyłka pisarska, nr księgi wieczystej powinien być napisany WA5M/00014157/3, podczas gdy omyłkowo napisano WA5I/00014157/3;
- uchwała wymieniona w ust. 3 pkt. 1 nie została zmieniona, nie została uchylona, Wojewoda Mazowiecki nie uznał jej za nieważną, Wojewoda Mazowiecki nie stwierdził, że została podjęta z naruszeniem prawa, sąd administracyjny nie orzekł o niezgodności z prawem tej uchwały;
- działka nr 12/5 wolna jest poza ww. opisanymi służebnościami od ograniczonych praw rzeczowych i roszczeń osób trzecich, w tym zobowiązań wobec Skarbu Państwa, jak również nie występują w stosunku do niej jakiegokolwiek ograniczenia w rozporządzaniu;
- działka nr 12/5 ma zapewniony dostęp do drogi publicznej ul. Polnej w Konstancinie-Jeziornie;
- na działce nr 12/5 znajdują się dwa budynki magazynów przeznaczone do rozbiórki wybudowane w latach siedemdziesiątych dwudziestego wieku;
- budynki na działce mają przeznaczenie niemieszkalne;
- wniosek w dziale I-O księgi wieczystej WA5M/00014157/3 z 22.12.2024 r. złożył powiat piaseczyński i dotyczy ujawnienia podziału działki, a wniosek do tego samego działu z 13.11.2024 r. złożyła gmina Konstancin-Jeziorna w celu ujawnienia podziału działek nr 12/44 i 12/67;
- działka nr 12/5 nie jest przedmiotem umowy dzierżawy;
- w budynkach posadowionych na działce 12/5 nikt nie jest zameldowany, nie są one przedmiotem umowy najmu ani użyczenia;
- nie zachodzą przesłanki ustanowienia hipoteki przymusowej na działce nr 12/5;
- granice i stan prawny działki nr 12/5 do chwili obecnej nie uległy zmianie;
- działka nr 12/5 jest w posiadaniu gminy Konstancin-Jeziorna;
- od chwili wydania odpisu księgi wieczystej wyżej opisaney do tej księgi żadne wnioski nie były składane;
- dla działki nr 12/5 nie została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- Gmina jest podatnikiem podatku od towarów usług z tytułu dostawy działki nr 12/5 objętej niniejszym aktem, dostawa działki nie jest zwolniona od podatku od towarów i usług;

- działka nr 12/5 nie jest przedmiotem żadnego postępowania zabezpieczającego, egzekucyjnego, zarówno sądowego, jak i administracyjnego;
- działka nr 12/5, nie jest pokryta śródlądowymi wodami płynącymi, śródlądowymi wodami stojącymi tj. sadzawkami, jeziorami, zalewami, wyrobiskiem, w którym znajduje się woda, oczkiem wodnym w znaczeniu art. 4 pkt 10 ustawy z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tj. naturalnym śródpolnym, śródleśnym zbiornikiem wodnym o powierzchni do 1 ha, niepodlegającym klasyfikacji gleboznawczej, rowami w których znajduje się woda;
- gmina Konstancin-Jeziorna sprzedaży objętej tym aktem nie dokonuje w okolicznościach o których mowa w art. 527 i 530 ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny, tj. w celu pokrzywdzenia aktualnych lub przyszłych wierzycieli.

5. Ksiądz prałat Dominik Polkowski, reprezentujący Archidiecezję Warszawską z siedzibą w Warszawie, oświadcza, że:

- zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym działki nr 12/5, obejrzał ją i zna jej granice;
- zapoznał się ze stanem faktycznym i technicznym budynków znajdujących się na działce nr 12/5 i akceptuje je;
- zgodnie z dekretem ogólnym Konferencji Episkopatu Polski z 11.03.2021 r. w sprawie podwyższenia sumy maksymalnej alienacji Konferencja Episkopatu Polski, podczas 388 Zebrania Plenarnego, odbywającego się w Warszawie w 11.03.2021 r., na podstawie kan. 1292 § 1 i kan. 455 Kodeksu Prawa Kanonicznego, biorąc pod uwagę realia społeczno-gospodarcze, ustaliła, aby sumę maksymalną, której przekroczenie wiąże się z koniecznością uzyskiwania zezwolenia Stolicy Apostolskiej na alienację, z 1 000 000 euro podwyższyć do 1 700 000 euro (dokument dostępny jest na stronie internetowej <http://idziemy.pl/kosciol/dzis-wchodzi-w-zycie-dekret-ogolny-kep-ws-podwyzszenia-sumy-maksymalnej-alienacji/68886>);
- zgodnie z oświadczeniem w sprawie promulgacji dekretu ogólnego Konferencji Episkopatu Polski z 11.03.2021 r. w sprawie podwyższenia sumy maksymalnej alienacji, w związku z udzieleniem w dniu 23.03.2021 r. przez Kongregację ds. Biskupów *recognitio* dla dekretu ogólnego Konferencji Episkopatu Polski z 11.03.2021 r. w sprawie podwyższenia sumy maksymalnej alienacji, w dniu 19.04.2021 r., poprzez zamieszczenie ww. dekretu na oficjalnej stronie internetowej Konferencji Episkopatu Polski (www.episkopat.pl) w zakładce AKTA KEP, następuje jego prawna promulgacja – dekret ogólny wchodzi w życie z dniem promulgacji, tj. 19.04.2021 r. (dokument dostępny jest na stronie internetowej <http://idziemy.pl/kosciol/dzis-wchodzi-w-zycie-dekret-ogolny-kep-ws-podwyzszenia-sumy-maksymalnej-alienacji/68886>);
- wartość nabywanej działki nr 12/5 przed bonifikatą wynosi 6 640 550,00 zł netto, przyjmując kurs 1 euro = 4,5576 zł (wg średniego kursu NBP z 9.01.2025 r.), wartość działki wynosi 1457027,80 euro, a po bonifikacie 66405,50 zł netto (14 570,28 euro), zaś brutto 81678,77 zł (17 921,44 euro);
- nabycie przez Archidiecezję Warszawską z siedzibą w Warszawie działki nr 12/5 nie wymaga zgody rady ds. ekonomicznych i kolegium konsultorów;
- Arcybiskup Metropolita Warszawski dnia 14.04.2024 r. wydał zgodę nr 571/UE/2024 na nabycie działki nr 12/5 o powierzchni 0,6800 ha położonej

w Konstancinie-Jeziornie, obręb 0010 Konstancin-Jeziorna, za kwotę wynikającą z operatu przy zastosowaniu bonifikaty, okazaną przy tym akcie;

- Archidiecezja Warszawska nabywa działkę nr 12/5 w celu budowy zespołu sakralnego, działalności statutowej Kościoła rzymskokatolickiego;
- Archidiecezja Warszawska jest zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych od nabycia nieruchomości nieprzeznaczonych do działalności gospodarczej na podstawie art. 55 ust. 6 pkt 1 ustawy z 17.05.1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej;
- w związku z oświadczeniem gminy Konstancin-Jeziorna w zakresie opodatkowania sprzedaży (dostawy) objętej tym aktem podatkiem od towarów i usług (VAT) Archidiecezja Warszawska z siedzibą w Warszawie nie jest podatnikiem podatku od czynności cywilnoprawnych od umowy objętej tym aktem.

6. Notariusz przed dokonaniem czynności objętej tym aktem dokonał weryfikacji Archidiecezji Warszawskiej z siedzibą w Warszawie w Krajowym Rejestrze Zadłużonych dostępnym na stronie internetowej <https://krz.ms.gov.pl/> poprzez zakładki: wyszukiwanie podmiotów, podmiot niebędący osobą fizyczną, wpisując nr NIP, i stwierdził, że Archidiecezja Warszawska z siedzibą w Warszawie nie jest ujawniona w ww. rejestrze.

§ 2. Alina Nowak, działająca za gminę Konstancin-Jeziorna, oświadcza, że sprzedaje zabudowaną działkę gruntu nr 12/5 id. dz. 141603_2.0010.12/5 o powierzchni 0,6800 ha położoną w miejscowości Konstancin-Jeziorna, obręb 0010 Konstancin-Jeziorna, gmina Konstancin-Jeziorna, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie, szczegółowo opisaną w § 1 ust. 1 pkt 1 tego aktu, za cenę 66 405,50 zł netto powiększoną o podatek od towarów i usług w stawce 23%, w wysokości 15 273,27 zł, tj. za cenę brutto 81 678,77 zł (osiemdziesiąt jeden tysięcy sześćset siedemdziesiąt osiem złotych siedemdziesiąt siedem groszy), a ksiądz prałat Dominik Polkowski, reprezentujący Archidiecezję Warszawską z siedzibą w Warszawie, oświadcza, że Archidiecezja Warszawska z siedzibą w Warszawie kupuje zabudowaną działkę gruntu nr 12/5 id. dz. 141603_2.0010.12/5 o powierzchni 0,6800 ha położoną w miejscowości Konstancin-Jeziorna, obręb 0010 Konstancin-Jeziorna, gmina Konstancin-Jeziorna, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie, szczegółowo opisaną w § 1 ust. 1 pkt 1 tego aktu, za cenę 66 405,50 zł netto powiększoną o podatek od towarów i usług w stawce 23%, w wysokości 15 273,27 zł, tj. za cenę brutto 81 678,77 zł (osiemdziesiąt jeden tysięcy sześćset siedemdziesiąt osiem złotych siedemdziesiąt siedem groszy).

§ 3. Alina Nowak, działająca za gminę Konstancin-Jeziorna, oświadcza, że gmina Konstancin-Jeziorna otrzymała przelewem bankowym na rachunek gminy Konstancin-Jeziorna nr 65 3000 0000 0000 0885 4000 0001 całą cenę sprzedaży w wysokości 81 678,77 zł (osiemdziesiąt jeden tysięcy sześćset siedemdziesiąt osiem złotych siedemdziesiąt siedem groszy) i kwituje odbiór tej kwoty.

§ 4. 1. Stawający oświadczają, że działka nr 12/5 w dniu dzisiejszym została wydana Archidiecezji Warszawskiej z siedzibą w Warszawie i od dnia dzisiejszego na Archidiecezję Warszawską z siedzibą w Warszawie przechodzą wszelkie korzyści i ciężary związane z tą działką.

2. Notariusz poinformował strony o obowiązku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynków objętych niniejszą umową zgodnie z dyspozycją art. 3 ust. 1 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków i o obowiązku przekazania tych świadectw Archidiecezji Warszawskiej z siedzibą w Warszawie przez Gminę zgodnie z art. 11 ust. 1 pkt 1 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, a Alina Nowak, działająca za gminę Konstancin-Jeziorna, oświadczyła, że przekazała Archidiecezji Warszawskiej z siedzibą w Warszawie świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynków położonych na działce 12/5.

§ 5. Koszty tego aktu ponosi Archidiecezja Warszawska z siedzibą w Warszawie. Wypisy tego aktu można wydawać stawającym, Archidiecezji Warszawskiej z siedzibą w Warszawie i gminie Konstancin-Jeziorna, w dowolnej liczbie.

§ 6. Notariusz poinformował strony o:

- skutkach wynikających z art. 56 ustawy z 10.09.1999 r. – Kodeks karny skarbowy, tj. m.in. o tym, że podatnik, który składając organowi podatkowemu, innemu uprawnionemu organowi lub płatnikowi deklarację lub oświadczenie, podaje nieprawdę lub zataja prawdę albo nie dopełnia obowiązku zawiadomienia o zmianie objętych nimi danych, przez co naraża podatek na uszczuplenie, podlega karze grzywny do 720 stawek dziennych albo karze pozbawienia wolności, albo obu tym karom łącznie;
- treści art. 3, 4, 5, 6, 7 ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, w szczególności o przysługującym organowi podatkowemu prawie do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej i ciążącym na podatniku obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej przez organ podatkowy;
- treści art. 626⁴ ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej;
- brzmieniu przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 6.10.2015 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych;
- treści art. 68 ust. 2 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. że jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, zaś zwrot następuje na żądanie właściwego organu;
- treści art. 84a § 1 i 2 ustawy z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa, zgodnie z którym notariusze są obowiązani do przekazywania Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej informacji o sporządzonym akcie notarialnym obejmującym: a) czynności cywilnoprawne, o których mowa w ustawie z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, b) czynności prawne, o których mowa w ustawie z 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn, c) oświadczenie, o którym

mowa w art. 43 ust. 10 pkt 2 lit. b ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług, d) inne zdarzenia mogące spowodować powstanie zobowiązania podatkowego niewymienione w lit. a–c; o zarejestrowanym akcie poświadczenia dziedziczenia, zarejestrowanym europejskim poświadczeniu spadkowym – informacje te są przekazywane według wzoru informacji udostępnionego na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy z 1.03.2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu za pomocą środków komunikacji elektronicznej przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego służącego przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu, w terminie 7 dni od dnia zarejestrowania, przy czym do biegu tego terminu nie wlicza się dni, w których wystąpiła awaria systemu teleinformatycznego służącego przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu.

§ 7. Ksiądz prałat Dominik Polkowski, reprezentujący Archidiecezję Warszawską z siedzibą w Warszawie, żąda i zobowiązuje notariusza, aby wykonując obowiązek złożenia wniosku, działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądania: odłączenie z księgi wieczystej nr WA5M/00014157/3 działki gruntu nr 12/5 id. dz. 141603_2.0010.12/5 o powierzchni 0,6800 ha położonej w miejscowości Konstancin-Jeziorna, obręb 0010 Konstancin-Jeziorna, gmina Konstancin-Jeziorna, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie, i założenie dla niej nowej księgi wieczystej; w dziale II nowo założonej księgi wieczystej wpis jako właściciela Archidiecezję Warszawską z siedzibą w Warszawie, REGON 040006431,

a także aby przekazał lub przesłał do Sądu Rejonowego w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych dokumenty stanowiące podstawę wpisów, tj. wypis tego aktu notarialnego, wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej dla działki nr 12/5.

§ 8. Stawający oświadczają, że wnioskodawcą w postępowaniu wieczystoksięgowym jest Archidiecezja Warszawska z siedzibą w Warszawie, a uczestnikiem tego postępowania jest gmina Konstancin-Jeziorna.

§ 9. Opłaty za ten akt notarialny wynoszą:

- taksa notarialna z § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej-----548 zł,
- podatek od towarów i usług w stawce 23% na podstawie art. 41 oraz 146ef ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług-----126,04 zł,
- na podstawie art. 84a § 5 ustawy z 29.08. 1997 r. – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z 28.02.2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych, za umieszczenie w CREWAN elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego opłata wynosi 5,00 zł.

Razem: 679,04 zł (sześćset siedemdziesiąt dziewięć złotych cztery grosze).

Opłata sądowa nie została pobrana na podstawie art. 55 ust. 9 ustawy z 17.05.1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej.

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (246 zł) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z postawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Omówienie

Umowa sprzedaży dotyczy sprzedaży przez gminę nieruchomości gruntowej na cele kultu religijnego z bonifikatą na rzecz archidiecezji.

WZÓR 6. UMOWA SPRZEDAŻY PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁKI GRUNTU ORAZ WŁASNOŚCI BUDYNKU POMIĘDZY OSOBAMI FIZYCZNYMI

Repertorium A nr 4223/2025

Akt notarialny

Dnia piętnastego czerwca dwa tysiące dwudziestego piątego roku (15.06.2025 r.) przed Janem Adamczykiem, notariuszem w Piasecznie, w prowadzonej przez niego kancelarii notarialnej w Piasecznie przy ul. Wojska Polskiego nr 15 lok. 10, stawili się:

1. Aleksandra Długosz, córka Jana i Jadwigi, panna, zamieszkała według oświadczenia 05-500 Piaseczno, ul. Kusocińskiego 4 m. 22, legitymująca się dowodem osobistym nr MMR897665, ważnym do 18.07.2025 r., PESEL 77021009851, zwana również w dalszej części aktu „Sprzedawcą”,
2. Adam Stefan Olszewski, używający pierwszego imienia, syn Jana i Zofii, kawaler, zamieszkały według oświadczenia 05-500 Stara Iwiczna, ul. Mleczarska 33 m. 2, legitymujący się dowodem osobistym nr EFG993744 ważnym do 11.02.20256 r., PESEL 80010544533, zwany również w dalszej części aktu „Kupującym”.

Wszyscy stawający obywatele Rzeczypospolitej Polskiej.

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dokumentów tożsamości powołanych przy ich nazwiskach, a ponadto notariusz przed dokonaniem niniejszej czynności dokonał weryfikacji numerów PESEL stawających w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, o którym mowa w art. 23a ustawy z 24.09.2010 r. o ewidencji ludności, i stwierdził, że ww. numery PESEL nie zostały zastrzeżone. Stawający oświadczają, że na chwilę dokonywania czynności objętej tym aktem nie dokonali zastrzeżenia, jak i nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e powołanej ustawy z 24.09.2010 r. o ewidencji ludności. Stany cywilne stawających notariusz stwierdził na podstawie oświadczeń.

Stawający oświadczyli, że zapoznali się z klauzulą informacyjną dla klienta kancelarii notarialnej dotyczącą rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 94/46/WE zwanego „RODO”. Notariusz zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z 27.04.2016 r. (RODO) poinformował stawających, że administratorem ich danych osobowych jest notariusz prowadzący kancelarię notarialną w Piasecznie, przy ul. Warszawskiej nr 20 lok. 45, 05-500 Piaseczno, a ich dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji obowiązku ustawowego wynikającego z ustawy z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie oraz innych ustaw związanych z dokonywaniem czynności notarialnych, na co wyrażają zgodę.

Umowa sprzedaży

§ 1. 1. Aleksandra Długosz oświadcza, że:

- 1) przysługuje jej prawo użytkowania wieczystego gruntu działki nr 1332/13 o powierzchni 25 m² i własność stanowiącego odrębną nieruchomość budynku – garażu o powierzchni użytkowej 25 m², posadowionego na działce nr 1332/13, położonych w Piasecznie, ul. Kusocińskiego w gminie Piaseczno, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim, dla których Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WA1I/00338594/1;
- 2) prawo użytkowania wieczystego gruntu działki nr 1332/13 wraz z własnością posadowionego na niej budynku nabyła od osoby fizycznej umową sprzedaży z 7.05.2019 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego przez czyniącego notariusza, rep. A nr 2545/2019.

2. Do oryginału tego aktu notarialnego załączono samodzielnie wydrukowany odpis zwykły księgi wieczystej nr WA1I/00338594/1, według stanu na 15.06.2025 r., udośćniony przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych w trybie art. 364 ust. 4 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, o sygnaturze: EUKW/15.6/353/2025, weryfikowany z danymi zawartymi w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych za pomocą identyfikatora: e44465c9-7709-2id4-bf12-22w4a8a20031, z którego treści wynika, że:

- 1) w dziale I-O ujawniona jest działka gruntu nr 1332/13, sposób korzystania, Bi – inne tereny zabudowane, obszar całej nieruchomości 25 m², oraz budynek, garaż, pow. użytkowa 25 m², położenie Piaseczno, ul. Kusocińskiego;
- 2) w dziale I-Sp wpisany jest sposób korzystania: działka gruntu w wieczystym użytkowaniu i garaż o powierzchni 25 m² stanowiący odrębną nieruchomość przeznaczony na cele garażowe, okres użytkowania 31.01.2089 r.;
- 3) w dziale II jako właściciel wpisana jest gmina Piaseczno, jako użytkownik wieczysty i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość wpisana jest Aleksandra Długosz;
- 4) w działach III i IV nie ma żadnych wpisów;
- 5) do żadnego z działów tej księgi nie zarejestrowano wzmianek o wnioskach.

Przy tym akcie notarialnym okazano:

- 1) wydane 13.05.2025 r. z upoważnienia Starosty Piaseczyńskiego nr kanc. GEK.6621.6621.5.2025 służące za podstawę wpisu do księgi wieczystej wypisy z rej.:
 - a) gruntów, z którego wynika, że działka ewidencyjna nr 1332/13 stanowi inne tereny zabudowane Bi, ma powierzchnię 0,0025 ha, położona jest w obrębie 1, (141804_4.0001), jednostce ewidencyjnej Piaseczno-Miasto, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie,
 - b) budynków, z którego wynika, że działka nr 1332/13 położona w obrębie 1, ul. Kusocińskiego w Piasecznie, zabudowana jest budynkiem o funkcji budynki transportu i łączności, o liczbie kondygnacji 1 nad ziemią, pow. zabudowy 25 m², materiał mur, id. budynku 141804_4.0001.1332/13.1_BUD;

- 2) zaświadczenie OSR.6164.1.151.2025 wydane 13.05.2025 r. z upoważnienia Starosty Piaseczyńskiego, z którego wynika, że grunt niestanowiący własności Skarbu Państwa, oznaczony w ewidencji gruntów jako działka nr ew. 1332/13 z obrębu ewidencyjnego nr 1, gmina Piaseczno-Miasto, nie jest objęty uproszczonym planem urządzenia lasu;
 - 3) zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach lub stwierdzające stan zaległości nr FN.3140.232.2025.KL, wydane 6.06.2025 r. z upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno, z którego wynika, że nie ujawniono zaległości podatkowych Aleksandry Długosz;
 - 4) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydane 13.05.2025 r. przez inspektora Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno, znak pisma UiA.6727.356.2025.OW, z których wynika, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczna, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 613/LIX/98 z 29.04.1998 r. (Dz.Urz. Woj. Warszawskiego z 16.07.1998 r., Nr 36 poz. 119 ze zm.), działka ewid. 1332/13, obręb 0001, położona w Piasecznie, znajduje się w obszarze urbanistycznym przeznaczonym pod obsługę techniczną miasta, składów i usługi (symbol C1T, S, U).
4. Aleksandra Długosz oświadcza, że:
- działka nr 1332/13 ma zapewniony dostęp do drogi publicznej ul. Kusocińskiego poprzez drogę wewnętrzną;
 - prawo użytkowania wieczystego gruntu działki nr 1332/13 oraz własność budynku posadowionego na działce nr 1332/13 wolne są od ograniczonych praw rzeczowych i roszczeń osób trzecich, w tym zobowiązań wobec Skarbu Państwa i gminy, jak również nie występują w stosunku do nich jakiekolwiek ograniczenia w rozporządzaniu;
 - wszelkie opłaty i podatki związane z prawem użytkowania wieczystego gruntu działki nr 1332/13 i własnością posadowionego na tej działce budynku są uiszczane na bieżąco i nie powstały z tego tytułu żadne zaległości;
 - nie zachodzą przesłanki do ustanowienia hipoteki przymusowej na prawie użytkowania wieczystego gruntu działki nr 1332/13;
 - granice i stan prawny działki nr 1332/13 do chwili obecnej nie uległy zmianie;
 - jest w posiadaniu działki 1332/13 wraz z budynkiem na niej posadowionym, w ich granicach ewidencyjnych;
 - od chwili wydania odpisu księgi wieczystej wyżej opisanej do tej księgi żadne wnioski nie były składane;
 - dla działki nr 1332/13 nie została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, działka ta nie jest położona na terenie parku narodowego lub specjalnej strefy ekonomicznej;
 - prawo użytkowania wieczystego gruntu działki nr 1332/13 nie jest przedmiotem umowy dzierżawy;
 - budynek na działce nr 1332/13 nie jest przedmiotem umów najmu ani użyczenia;
 - nie toczy się przeciwko niej postępowanie egzekucyjne zarówno sądowe, jak i administracyjne, postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości ani nie zostało w stosunku do niej wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania upadłościowego;

- nie toczy się przeciwko niej postępowanie o zatwierdzenie układu, przyśpieszone postępowanie układowe, postępowanie układowe lub sanacyjne, ani nie zostało w stosunku do niej wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do otwarcia tych postępowań;
- prawo użytkowania wieczystego gruntu działki nr 1332/13 oraz własność budynku posadowionego na działce nr 1332/13 nie są przedmiotem postępowania egzekucyjnego zarówno sądowego jak i administracyjnego;
- w zakresie umowy sprzedaży objętej tym aktem nie jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) w rozumieniu ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług;
- działka nr 1332/13 nie jest pokryta śródlądowymi wodami płynącymi, śródlądowymi wodami stojącymi, tj. sadzawkami, jeziorami, zalewami, wyrobiskiem, w którym znajduje się woda, oczkiem wodnym w znaczeniu art. 4 pkt 10 ustawy z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tj. naturalnym śródpolnym, śródleśnym zbiornikiem wodnym o powierzchni do 1 ha, niepodlegającym klasyfikacji gleboznawczej, rowami w których znajduje się woda;
- czynności objętej niniejszym aktem nie dokonuje w okolicznościach, o których mowa w art. 527 i 530 ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny, tj. w celu porządkowania aktualnych lub przyszłych wierzycieli.

5. Adam Olszewski oświadcza, że:

- zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym prawa użytkowania wieczystego gruntu działki nr 1332/13 oraz budynku posadowionego na działce nr 1332/13, obejrzał je i zna granice tej działki;
- zapoznał się ze stanem technicznym bud. garażu na działce nr 1332/13, obejrzał go i akceptuje ten stan;
- zna dostęp do drogi publicznej dla działki nr 1332/13, przy ul. Kusocińskiego w Piasecznie, poprzez drogę wewnętrzną;
- nie toczy się przeciwko niemu postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości ani nie zostało w stosunku do niego wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania upadłościowego;
- nie toczy się przeciwko niemu postępowanie o zatwierdzenie układu, przyśpieszone postępowanie układowe, postępowanie układowe lub sanacyjne, nie zostało w stosunku do niego wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do otwarcia tych postępowań.

6. Notariusz przed dokonaniem czynności objętej tym aktem dokonał weryfikacji stron w Krajowym Rejestrze Zadłużonych dostępnym na stronie internetowej <https://krz.ms.gov.pl/> poprzez zakładki: wyszukiwanie podmiotów, osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej, wpisując nr PESEL stawających, i stwierdził, że żadna ze stron nie jest ujawniona w ww. rejestrze.

§ 2. Aleksandra Długosz oświadcza, że sprzedaje Adamowi Olszewskiemu prawo użytkowania wieczystego gruntu działki ewidencyjnej nr 1332/13 położonej w obrębie 1 (141804_4.0001), jedn. ewidencyjna Piaseczno-Miasto, wraz z własnością wszystkich budynków znajdujących się na tej działce, objęte księgą wieczystą nr WA11/00338594/1,

szczegółowo opisane w § 1 ust. 1 pkt 1 niniejszego aktu, za cenę 25000,00 zł (dwadzieścia pięć tysięcy złotych), w tym:

- prawo użytkowania wieczystego gruntu działki ewidencyjnej numer WA1I/00338594/1 za cenę 5000,00 zł,
- własność wszystkich budynków za cenę 20000,00 zł,

a Adam Olszewski oświadcza, że kupuje prawo użytkowania wieczystego gruntu działki ewidencyjnej nr 1332/13 położonej w obrębie 1 (141804_4.0001), jedn. ewidencyjna Piaseczno-Miasto wraz z własnością wszystkich budynków znajdujących się na tej działce, objęte księgą wieczystą nr WA1I/00338594/1, szczegółowo opisane w § 1 ust. 1 pkt 1 niniejszego aktu, za cenę 25 000,00 zł (dwadzieścia pięć tysięcy złotych) w tym:

- prawo użytkowania wieczystego gruntu działki ewidencyjnej numer 1332/13 za cenę 5000,00 zł,
- własność wszystkich budynków za cenę 20 000,00 zł.

§ 3. Aleksandra Długosz oświadcza, że w dniu dzisiejszym otrzymała gotówką od Kupującego całą cenę sprzedaży za prawo użytkowania wieczystego gruntu działki nr 1332/13 wraz z własnością posadowionego na tej działce budynku, tj. łączną kwotę 25 000,00 zł, i kwituje odbiór tej kwoty.

§ 4. 1. Aleksandra Długosz oświadcza, że zobowiązuje się wydać kupującemu do korzystania i posiadania działkę nr 1332/13 wraz z posadowionym na niej budynkiem w terminie do 30.06.2025 r. i co do tego obowiązku poddaje się egzekucji wprost z tego aktu notarialnego na rzecz Adama Olszewskiego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego.

2. Kupujący oświadcza, że na powyższy termin wydania wyraża zgodę.

3. Strony oświadczają, że wydanie działki nr 1332/13 wraz z posadowionym na niej budynkiem zostanie potwierdzone protokołem przekazania sporządzonym przez strony. Strony postanawiają ponadto, że:

- do chwili wydania kupującemu działki nr 1332/13 wraz z posadowionym na niej budynkiem wszelkie koszty związane z ich utrzymaniem i korzystaniem ponosić będzie sprzedawca, a od chwili wydania koszty te ponosić będzie kupujący;
- sprzedawca zobowiązana jest przedstawić kupującemu w dniu wydania działki nr 1332/13 wraz z posadowionym na niej budynkiem, dowody uregulowania opłat z tytułu korzystania z przedmiotowego użytkowania wieczystego, tj. opłaty za media, podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste.

Notariusz poinformował strony o obowiązku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku/lokalu objętego niniejszą umową, zgodnie z dyspozycją art. 3 ust. 1 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków i o obowiązku przekazania tego świadectwa Kupującemu przez Sprzedawcę, zgodnie z art. 11 ust. 1 pkt 1 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, a Sprzedawca oświadczył, że nie przekazał Kupującemu świadectwa charakterystyki energetycznej, notariusz pouczył Sprzedawcę o karze grzywny za niewykonanie tego obowiązku.

§ 5. Koszty niniejszego aktu ponosi Kupujący. Wypisy tego aktu można wydawać Stawającym w dowolnej liczbie.

§ 6. Notariusz pouczył Stawających o:

- 1) skutkach wynikających z art. 56 ustawy z 10.09.1999 r. – Kodeks karny skarbowy, tj. m.in. o tym, że podatnik, który składając organowi podatkowemu, innemu uprawnionemu organowi lub płatnikowi deklarację lub oświadczenie, podaje nieprawdę lub zataja prawdę albo nie dopełnia obowiązku zawiadomienia o zmianie objętych nimi danych, przez co naraża podatek na uszczuplenie, podlega karze grzywny do 720 stawek dziennych albo karze pozbawienia wolności, albo obu tym karom łącznie;
 - 2) treści art. 3, 4, 5, 6, 7 ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, w szczególności o przysługującym urzędowi skarbowemu prawie do podwyższenia wartości przedmiotu tej czynności oraz o ciąży na Kupujących obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę w przypadku podwyższenia wartości przedmiotu czynności przez urząd skarbowy;
 - 3) treści art. 626⁴ ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej;
 - 4) brzmieniu przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 6.10.2015 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych;
 - 5) treści art. 71 ust. 4 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. że opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok;
 - 6) treści art. 77 ust. 1 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości grunтовой podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie;
 - 7) treści art. 3 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, tj. że właściciel lub zarządca budynku lub części budynku lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, zapewnia sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku lub części budynku: zbywanego na podstawie umowy sprzedaży, zbywanego na podstawie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wynajmowanego;
 - 8) treści art. 11 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, tj. właściciel lub zarządca budynku lub części budynku, osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przekazując odpowiednio nabywcy albo najemcy:
 - a) świadectwo charakterystyki energetycznej – przy sporządzeniu aktu notarialnego umowy zbycia prawa własności albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - b) kopię świadectwa charakterystyki energetycznej, które przekazano w postaci papierowej, albo wydruk świadectwa charakterystyki energetycznej, które przekazano w postaci elektronicznej – przy zawarciu umowy najmu.
- Nabywca albo najemca nie mogą zrzec się prawa do otrzymania świadectwa charakterystyki energetycznej, jego kopii albo wydruku; w przypadku zawarcia umowy

zbycia prawa własności części budynku albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo umowy najmu części budynku przekazywane świadectwo charakterystyki energetycznej dotyczy części budynku albo lokalu będących przedmiotem umowy; notariusz odnotowuje w akcie notarialnym przekazanie nabywcy świadectwa charakterystyki energetycznej; w przypadku nieprzekazania nabywcy świadectwa charakterystyki energetycznej notariusz poucza podmiot obowiązany do jego przekazania o karze grzywny za niewykonanie tego obowiązku;

- 9) treści art. 41 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, zgodnie z którym kto nie wykonuje obowiązku, o którym mowa w art. 11 ust. 1, tj. nie przekazuje świadectwa charakterystyki energetycznej lub kopii świadectwa charakterystyki energetycznej, podlega karze grzywny;
- 10) treści art. 4 ust. 3 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, zgodnie z którym świadectwo charakterystyki energetycznej sporządza się z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego, w którym prowadzony jest centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków;
- 11) treści art. 31 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, zgodnie z którym minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa prowadzi centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków, który obejmuje wykazy m.in.: osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej, świadectw charakterystyki energetycznej; centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków jest prowadzony z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego, a ww. wykazy udostępnia się za pośrednictwem Biuletynu Informacji Publicznej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

§ 7. Kupujący żąda i zobowiązuje notariusza, aby wykonując obowiązek złożenia wniosku, działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie w księdze wieczystej nr WA11/00338594/1: w dziale II wpisanie jako użytkownika wieczystego i właściciela budynku Adama Stefana Olszewskiego, syna Jana i Zofii, PESEL 80010544533, a także aby przekazał lub przesłał do Sądu Rejonowego w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych dokumenty stanowiące podstawę wpisu: wypis tego aktu notarialnego.

§ 8. Stawający oświadczają, że wnioskodawcą w postępowaniu wieczystoksięgowym jest kupujący, a uczestnikiem jest sprzedawca.

§ 9. Opłaty za niniejszy akt notarialny wynoszą:

- taksa notarialna z § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej-----610 zł,
- podatek od towarów i usług w stawce 23% na podstawie art. 41 oraz art. 146ef ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług-----140,3 zł.
- podatek od czynności cywilnoprawnych w stawce 2% od umowy sprzedaży na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 i art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych-----500 zł,

- opłata sądowa na podstawie art. 42 ust. 1 ustawy z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (200 zł + 200 zł)-----400 zł,
- na podstawie art. 84a § 5 ustawy z 29.08. 1997 r. – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z 28.02.2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych, za umieszczenie w CREWAN elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego opłata wynosi - -5,00 zł.

Razem: 1655,30 zł (jeden tysiąc sześćset pięćdziesiąt pięć złotych trzydzieści groszy).

Opłata sądowa pobrana przy akcie zostanie zarejestrowana w repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (246 zł) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z postawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Omówienie

Wzór dotyczy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością budynku pomiędzy osobami fizycznymi.

WZÓR 7. UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W STANOWIĄCYM ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ LOKALU MIESZKALNYM PRZEZ OSOBĘ UBEZWŁASNOWIIONĄ REPREZENTOWANĄ PRZEZ OPIEKUNA PRAWNEGO ZA ZGODĄ SĄDU NA RZECZ OSOBY FIZYCZNEJ

Repertorium A nr 3663/2025

Akt notarialny

Dnia piątego sierpnia dwa tysiące dwudziestego piątego roku (5.08.2025 r.) przed Janem Adamczykiem, notariuszem w Piasecznie, w prowadzonej przez niego kancelarii notarialnej w Piasecznie przy ul. Wojska Polskiego nr 15 lok. 10, stały się:

1. Aniela Balbina Cholewicka, używająca pierwszego imienia, nazwisko rodowe Modzelewska, córka Andrzeja i Zofii, zamieszkała według oświadczenia ul. Kusocińskiego nr 15 m. 44, 05-500 Piaseczno, legitymująca się dowodem osobistym FFC221588 ważnym do 11.10.2028 r., PESEL 59051400688, reprezentująca jako opiekun prawny całkowicie ubezwłasnowolnionego Mateusza Joachima Cholewickiego, kawalera, używającego pierwszego imienia, syna Dominika i Anieli, zamieszkłego wraz z nią, posiadającego dowód osobisty CCJ698320 ważny do 15.03.2027 r., PESEL 77020600135, zwanego również w dalszej części aktu „Sprzedawcą”, stosownie do okazanych przy tym akcie:

- odpisu prawomocnego postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie, III Wydziału Cywilnego z 15.04.2014 r., sygn. akt III Ns 87/15, z którego wynika, że ubezwłasnowolniono Mateusza Joachima Cholewickiego, ur. 6.02.1977 r. w Warszawie, syna Dominika Jana i Anieli Balbiny z domu Modzelewskiej, PESEL 77020600135, dowód osobisty CCJ698320, z powodu niedorozwoju umysłowego;
- odpisu prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Piasecznie, III Wydziału Rodzinno i Nieletnich z 3.06.2016 r., sygn. akt III RNs 33/16, z którego wynika m.in., że Anielę Balbinę Cholewicką córkę Andrzeja i Zofii, ur. 14.05.1959 r. w Warszawie, ustanowiono opiekunem prawnym całkowicie ubezwłasnowolnionego Mateusza Joachima Cholewickiego, ur. 6.02.1977 r. w Warszawie;
- zaświadczenia wydanego przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, III Wydział Rodzinny i Nieletnich, sygn. akt III Op 21/16 z 5.06.2021 r., z którego wynika, że Aniela Balbina Cholewicka, PESEL 59051400688, zamieszkała ul. Kusocińskiego nr 15 m. 44, 05-500 Piaseczno, została ustanowiona opiekunem prawnym całkowicie ubezwłasnowolnionego Mateusza Joachima Cholewickiego, ur. 6.02.1977 r. w Warszawie, syna Dominika Jana i Anieli Balbiny z domu Modzelewskiej, PESEL 77020600135, i złożyła przyrzeczenie 10.06.2016 r.

2. Wiktoria Anna Cholewicka, używająca pierwszego imienia, córka Dominika i Anieli, panna, zamieszkała według oświadczenia ul. Kierbedzia nr 41 m. 24, 00-728 Warszawa, legitymująca się dowodem osobistym CCG998773 ważnym do 4.08.2030 r., PESEL 79011003041, zwana również w dalszej części aktu „Kupującą”,

wszyscy stawający i ubezwłasnowolniony obywatele Rzeczypospolitej Polskiej.

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dokumentów tożsamości powołanych przy ich nazwiskach, a ponadto notariusz przed dokonaniem niniejszej czynności dokonał weryfikacji numerów PESEL stawających w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, o którym mowa w art. 23a ustawy z 24.09.2010 r. o ewidencji ludności, i stwierdził, że ww. numery PESEL nie zostały zastrzeżone. Stawający oświadczają, że na chwilę dokonywania czynności objętej tym aktem nie dokonali zastrzeżenia, jak i nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e powołanej ustawy z 24.09.2010 r. o ewidencji ludności. Stany cywilne ubezpieczonego i stawającej pod nr 2 notariusz stwierdził na podstawie oświadczeń.

Stawający oświadczyli, że zapoznali się z klauzulą informacyjną dla klienta kancelarii notarialnej dotyczącą rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 94/46/WE zwanego „RODO”. Notariusz zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z 27.04.2016 r. (RODO) poinformował stawających, że administratorem ich danych osobowych jest notariusz prowadzący kancelarię notarialną w Piasecznie, przy ul. Wojska Polskiego nr 15 lok. 10, 05-500 Piaseczno, a ich dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji obowiązku ustawowego wynikającego z ustawy z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie oraz innych ustaw związanych z dokonywaniem czynności notarialnych, na co wyrażają zgodę.

Umowa sprzedaży

§ 1. 1. Aniela Cholewicka, reprezentująca Mateusza Cholewickiego, oświadcza, że:

- 1) jest on współwłaścicielem w udziale do 2/9 lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość nr 56 usytuowanego na piątej kondygnacji (czwartym piętrze) w budynku położonym w Warszawie przy ul. Zygmunta Modzelewskiego nr 23, w dzielnicy Mokotów, składającego się z pokoju, kuchni, przedpokoju i łazienki, o powierzchni użytkowej 31,06 m², dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00232256/5 i z własnością którego związany jest udział wynoszący 4/1000 nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
- 2) udział do 2/9 w lokalu mieszkalnym nr 23 Mateusz Cholewicki nabył dziedziczeniem ustawowym po zmarłym 10.03.2019 r. ojcu Dominiku Janie Cholewickim, synu Adama i Róży, który posiadał PESEL 56102301236, aktem poświadczenia dziedziczenia sporządzonym 5.09.2019 r. przez czyniącego notariusza rep. A nr 2565/2019, zarejestrowanym w Rejestrze Spadkowym pod nr 1659365.

2. Do oryginału tego aktu notarialnego załączono samodzielnie wydrukowany odpis zwykły księgi wieczystej nr WA2M/00232256/5, według stanu na 5.08.2025 r. udostępniony przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w trybie art. 364 ust. 4 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania jego w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, o sygnaturze EUKW/78/5.8/2025, weryfikowany z danymi zawartymi

w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych za pomocą identyfikatora: tbg4bee8-332c-5d5g-8jcj-el7324549ad7, z którego treści wynika, że w dziale:

- 1) I-O ujawniony jest następujący opis lokalu: pokój – 1, kuchnia – 1, przedpokój – 1, łazienka – 1, pow. użytkowa wraz z pow. pomieszczeń przynależnych – 31,06 m²;
- 2) I-Sp wpisany jest udział wynoszący 4/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
- 3) II jako współwłaściciele wpisani są Wiktoria Anna Cholewicka do 7/9 i Mateusz Joachim Cholewicki do 2/9;
- 4) III wpisane jest roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów;
- 5) IV nie ma żadnych wpisów.

Do żadnego z działów tej księgi nie zarejestrowano wzmianek o wnioskach.

Do oryginału aktu załączono też zaświadczenie, znak sprawy 1433-SOB-1.4054.1552.2025, UNP: L0022907568, wydane 22.05.2025 r. przez Naczelnika Urzędu Skarbowego Warszawa-Mokotów dla Mateusza Cholewickiego, z którego wynika, że podatek od spadków i darowizn z tytułu dziedziczenia po Dominiku Janie Cholewickim, PESEL 56102301236, nie należy się, bo zastosowano zwolnienie od podatku na podstawie art. 4a ustawy o podatku od spadków i darowizn, nabyte składniki majątku: lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość o powierzchni użytkowej 31,06 m², nr księgi wieczystej WA2M/00232256/5, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, miejsce położenia składnika ul. Zygmunta Modzelewskiego 23/56, 02-679 Warszawa, nabyty udział 2/9.

3. Przy tym akcie okazano:

- 1) świadectwo charakterystyki energetycznej nr SCHE/25220/365/2025, ważne do dnia 2035-08-10, sporządzone dla lokalu adres ul. Zygmunta Modzelewskiego 23/56, Warszawa, 02-679 Warszawa;
- 2) prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w Piasecznie, III Wydział Rodzinny i Nieletnich z 15.10.2024 r., sygn. akt III RNs 100/23, z którego wynika m.in., że zezwolono Anieli Cholewickiej jako opiekunowi prawnemu ubezwłasnowolnionego całkowicie Mateusza Joachima Cholewickiego na dokonanie czynności prawnej polegającej na sprzedaży przysługującego mu udziału 2/9 w lokalu mieszkalnym o powierzchni 31,06 m², położonym w Warszawie przy ul. Zygmunta Modzelewskiego 23/56, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00232256/5, za kwotę nie niższą niż 75 000,00 zł, zobowiązano opiekuna prawnego Anielę Cholewicką do wpłacenia tej kwoty ze sprzedaży ww. lokalu na rachunek bankowy z przeznaczeniem na potrzeby ubezwłasnowolnionego;
- 3) wydruk Wyjaśnienia zamieszczonego na stronie internetowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Biura Polityki Lokalowej (<https://architektura.um.warszawa.pl/documents/12025039/24792895/wyja%C5%9Bnienie+16.10.24.pdf/95a6268a-e1f4-11c0-e938-d5bd55bffa9a?t=1729064464351>) sporządzonego 16.10.2024 r. przez Dyrektora Biura Polityki Lokalowej, z którego wynika,

że od 16.03.2024 r. nie obowiązuje prawo pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji ustanowione uchwałą nr LX/1967/2022 Rady Miasta Stołecznego z 17.02.2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy w § 2; Rada m.st. Warszawy podjęła uchwałę nr X/330/2024 z 19.09.2024 r. o przyjęciu Gminnego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2030, uchwała w sprawie wyznaczenia Specjalnej Strefy Rewitalizacji nie została jeszcze podjęta, Specjalna Strefa Rewitalizacji może obejmować cały obszar rewitalizacji, podobszar lub podobszary, wówczas m.st. Warszawa będzie miało prawo pierwokupu nieruchomości, które znajdują się w Specjalnej Strefie Rewitalizacji zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 4b ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

4. Aniela Cholewicka, reprezentująca Mateusza Cholewickiego, oświadcza, że:

- od chwili wydania odpisu księgi wieczystej wyżej opisanej do tej księgi żadne wnioski nie były składane, a stan prawny nieruchomości nie uległ zmianie;
- jego udział w lokalu mieszkalnym nr 56 wolny jest od ograniczonych praw rzeczowych i roszczeń osób trzecich, w tym zobowiązań wobec Skarbu Państwa i gminy, jak również nie występują w stosunku do niego jakiekolwiek ograniczenia w rozporządzaniu;
- budynek przy ul. Modzelewskiego nr 23 w Warszawie ma dostęp do drogi publicznej ul. Modzelewskiego;
- wszelkie podatki związane ze współwłasnością lokalu mieszkalnego nr 23 uiszczane są na bieżąco i nie powstały z tego tytułu żadne zaległości;
- jego udział w lokalu mieszkalnym nr 56 nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego zarówno sądowego, jak i administracyjnego;
- lokal mieszkalny nr 56 nie jest przedmiotem umowy najmu ani użyczenia;
- nie zachodzą przesłanki do ustanowienia hipoteki przymusowej na jego udziale lokalu mieszkalnym nr 56;
- lokal mieszkalny nr 56 nie posiada wad fizycznych;
- nie jest podatnikiem podatku od towarów usług z tytułu dostawy lub świadczenia usług objętych umową sprzedaży;
- nie toczy się przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne, zarówno sądowe, jak i administracyjne, ani postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości oraz nie zostało w stosunku do niego wydane orzeczenie sądu w tym zakresie;
- nie toczy się przeciwko niemu postępowanie o zatwierdzenie układu, przyśpieszone postępowanie układowe, postępowanie układowe lub sanacyjne, nie zostało w stosunku do niego wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do otwarcia tych postępowań;
- nie jest współwłaścicielem innych nieruchomości gruntowych, które są wykorzystywane do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych właścicieli lokali położonych w budynku przy ul. Modzelewskiego nr 23 w Warszawie;
- jest we współposiadaniu stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr 56;
- sprzedaży objętej tym aktem nie dokonuje w okolicznościach o których mowa w art. 527 i 530 ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny, tj. w celu pokrzywdzenia aktualnych lub przyszłych wierzycieli.

5. Kupująca oświadcza, że:

- zapoznała się ze stanem faktycznym lokalu mieszkalnego numer 56;
- dysponuje kwotą 75 000,00 zł na zapłatę całej ceny za udział w lokalu mieszkalnym nr 56;
- nie toczy się przeciwko niej postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości ani nie zostało w stosunku do niej wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania upadłościowego;
- nie toczy się przeciwko niej postępowanie o zatwierdzenie układu, przyspieszone postępowanie układowe, postępowanie układowe lub sanacyjne, nie zostało w stosunku do niej wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do otwarcia tych postępowań.

6. Notariusz przed dokonaniem czynności objętej tym aktem dokonał weryfikacji stron w Krajowym Rejestrze Zadłużonych dostępnym na stronie internetowej <https://krz.ms.gov.pl/> poprzez zakładki: wyszukiwanie podmiotów, osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej, wpisując nr PESEL stawających, i stwierdził, że żadna ze stron nie jest ujawniona w ww. rejestrze.

§ 2. Aniela Cholewicka, reprezentująca Mateusza Cholewickiego, oświadcza, że sprzedaje Wiktorii Cholewickiej udział do 2/9 w stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr 56 położonym w budynku przy ul. Modzelewskiego nr 23 w Warszawie, szczegółowo opisanym w § 1 ust. 1 pkt 1 tego aktu notarialnego, objętym księgą wieczystą nr WA2M/00232256/5, wraz z prawami z nim związanymi, za cenę w kwocie 75 000,00 zł (siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych), a Wiktoria Cholewicka oświadcza, że kupuje udział do 2/9 w stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr 56 położonym w budynku przy ul. Modzelewskiego nr 23 w Warszawie, szczegółowo opisanym w § 1 ust. 1 pkt 1 tego aktu notarialnego, objętym księgą wieczystą nr WA2M/00232256/5, za cenę w kwocie 75 000,00 zł (siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych).

§ 3. 1. Wiktoria Cholewicka oświadcza, że całą cenę sprzedaży za udział do 2/9 w lokalu mieszkalnym nr 56 zapłaci ze środków własnych przelewem bankowym w kwocie 75 000,00 zł (siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) na rachunek bankowy nr 10 1140 0000 0000 4402 6604 6655, którego posiadaczem jest Aniela Cholewicka, w terminie do 6.08.2025 r., przy czym przelew zostanie nadany w dniu dzisiejszym niezwłocznie po podpisaniu tego aktu notarialnego i co do tego obowiązku Wiktoria Cholewicka poddaje się egzekucji wprost z tego aktu na rzecz Mateusza Joachima Cholewickiego, PESEL 77020600135, na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego.

2. Aniela Cholewicka, reprezentująca Mateusza Cholewickiego, oświadcza, że na powyższy termin i sposób zapłaty ceny wyraża zgodę.

§ 4. Stawające oświadczają, że wydanie Kupującej lokalu mieszkalnego nr 56 do współposiadania i korzystania już nastąpiło, od dnia dzisiejszego wszelkie koszty związane z jego utrzymaniem, korzystaniem ponosić będzie Kupująca.

§ 5. Notariusz poinformował strony o obowiązku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku/lokalu objętego niniejszą umową, zgodnie z dyspozycją art. 3 ust. 1 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, i o obowiązku przekazania tego świadectwa Kupującej przez Sprzedawcę, zgodnie z art. 11 ust. 1 pkt 1 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, zaś Aniela Cholewicka, reprezentująca Mateusza Cholewickiego, oświadczyła, że przekazała Kupującej świadectwo charakterystyki energetycznej.

§ 6. Koszty niniejszego aktu ponosi Kupująca. Wypisy tego aktu można wydawać stawającym w dowolnej liczbie.

§ 7. Notariusz poinformował strony o:

- skutkach wynikających z art. 56 ustawy z 10.09.1999 r. – Kodeks karny skarbowy, tj. m.in. o tym, że podatnik, który składając organowi podatkowemu, innemu uprawnionemu organowi lub płatnikowi deklarację lub oświadczenie, podaje nieprawdę lub zataja prawdę albo nie dopełnia obowiązku zawiadomienia o zmianie objętych nimi danych, przez co naraża podatek na uszczuplenie, podlega karze grzywny do 720 stawek dziennych albo karze pozbawienia wolności, albo obu tym karom łącznie;
- treści art. 3, 4, 5, 6, 7 ustawy z 9.12.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, w szczególności o przysługującym organowi podatkowemu prawie do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej i ciążącym na podatniku obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej przez organ podatkowy;
- treści art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej;
- brzmieniu przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 6.10.2015 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1397);
- treści art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, tj. że tytułem egzekucyjnym jest akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej lub wydania rzeczy oznaczonych co do gatunku, ilościowo w akcie określonych, albo też wydania rzeczy indywidualnie oznaczonej, gdy w akcie wskazano termin wykonania obowiązku lub zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie;
- treści art. 84a § 1 i 2 ustawy z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa, zgodnie z którym notariusze są obowiązani do przekazywania Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej informacji o sporządzonym akcie notarialnym obejmującym:
 - a) czynności cywilnoprawne, o których mowa w ustawie z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, b) czynności prawne, o których mowa w ustawie z 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn, c) oświadczenie, o którym mowa w art. 43 ust. 10 pkt 2 lit. b ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług, d) inne zdarzenia mogące spowodować powstanie zobowiązania podatkowego

niewymienione w lit. a–c; o zarejestrowanym akcie poświadczenia dziedziczenia oraz o zarejestrowanym europejskim poświadczeniu spadkowym – informacje te są przekazywane według wzoru informacji udostępnionego na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy z 1.03.2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu za pomocą środków komunikacji elektronicznej przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego służącego przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu, w terminie 7 dni od dnia zarejestrowania, przy czym do biegu tego terminu nie wlicza się dni, w których wystąpiła awaria systemu teleinformatycznego służącego przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu;

- brzmieniu przepisów ustawy z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, – w szczególności o treści art. 1 ust. 1 oraz 2, tj. że z 1.01.2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów, przy czym przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane między innymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, oraz o treści art. 4 ust. 1, tj. że podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, wydane odpowiednio przez wójta/burmistrza/prezydenta/starostę w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku.

§ 8. Kupująca żąda i zobowiązuje notariusza, aby wykonując obowiązek złożenia wniosku, działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie w księdze wieczystej nr WA2M/00232256/5: w dziale II o wpis jako właściciela w udziale do 2/9 Wiktorię Annę Cholewicką, córkę Dominika i Anieli, PESEL 79011003041, w miejsce takiego udziału Mateusza Joachima Cholewickiego,

a także aby przekazał lub przesłał do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydz. Ksiąg Wieczystych dokumenty stanowiące podstawę wpisu – wypis tego aktu notarialnego, prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w Piasecznie, III Wydział Rodzinny i Nieletnich z 15.10.2024 r., sygn. akt III RNs 100/23.

§ 9. Stawający oświadczają, że wnioskodawcą w postępowaniu wieczystoksięgowym jest Kupująca, a uczestnikiem tego postępowania jest Sprzedawca.

§ 10. Opłaty za niniejszy akt notarialny wynoszą:

- taksa notarialna z § 3, 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej-----535,00 zł,
- podatek od towarów i usług w stawce 23% na podstawie art. 41 oraz art. 146ef ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług-----123,05 zł,
- podatek od czynności cywilnoprawnych w stawce 2% od umowy sprzedaży na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 i art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych został pobrany w kwocie-----1500,00 zł,

- opłata sądowa na podstawie art. 42 ust. 2 ustawy z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych została pobrana w kwocie-----100 zł,
- na podstawie art. 84a § 5 ustawy z 29.08. 1997 r. – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z 28.02.2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych, za umieszczenie w CREWAN elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego opłata wynosi- -5,00 zł.

Razem: 2263,05 zł (dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt trzy złote pięć groszy).

Opłata sądowa pobrana przy akcie zostanie zarejestrowana w repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (246 zł) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z postawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Omówienie

Umowa sprzedaży dotyczy rzadkiej sytuacji sprzedaży udziału w stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym przez ubezwłasnowolnionego reprezentowanego przez opiekuna za zgodą sądu.

Wzór 8. UMOWA SPRZEDAŻY STANOWIĄCEGO ODRĘBNOŚĆ LOKALU MIESZKALNEGO PRZEZ SPÓŁKĘ AKCYJNĄ NA RZECZ MAŁŻONKÓW, Z KTÓRYCH JEDNO JEST OBCOKRAJOWCEM Z UNII EUROPEJSKIEJ

Repertorium A nr 2311/2025

Akt notarialny

Dnia dwudziestego ósmego kwietnia dwa tysiące dwudziestego piątego roku (28.04.2025 r.) przed Stanisławem Malinowskim, notariuszem w Piasecznie w prowadzonej przez niego kancelarii notarialnej w Piasecznie, przy ul. Prostopadłej 321 lok. 67, stawili się:

1. Tadeusz Stefaniak, zamieszkały ul. Różowa 22A, 62-002 Suchy Las, legitymujący się dowodem osobistym nr ARZ959999, ważnym do 22.07.2028 r., PESEL 73012607777, obywatel Rzeczypospolitej Polskiej, reprezentujący spółkę pod firmą Luxwol S.A. z siedzibą w Poznaniu, adres: 61-619 Poznań, ul. Orzechowa 27D, REGON 004777776, NIP 7820021112, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0011111111 (zwaną w dalszej części aktu również jako „Spółka”), co potwierdza załączony do tego aktu notarialnego wydruk informacji dotyczący tej spółki pobrany w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, niewymagający podpisu i pieczęci, wydrukowany 28.04.2025 r., odpowiadający odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, w którym to rejestrze przedsiębiorców od dnia pobrania powyższego wydruku z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego żadne wnioski dotyczące Spółki o wpis nie były składane i wpisy w rejestrze przedsiębiorców dotyczące Spółki nie uległy zmianie, jako pełnomocnik na podstawie okazanego w wypisie przy tym akcie pełnomocnictwa sporządzonego 20.01.2016 r. w formie aktu notarialnego przez Janusza Pilnego, notariusza w Poznaniu, rep. A nr 444/2016, z którego treści wynika, że jest umocowany do wszystkich czynności objętych tym aktem, które według jego oświadczenia nie zostało odwołane, zmienione i nie wygaśło;

2. Magdalena Mazowiecka, córka Adama i Ewy, zamężna, zamieszkała ul. Prosta 88 m. 121, 02-640 Warszawa, legitymująca się dowodem osobistym nr AVC969999, ważnym do 14.06.2029 r., PESEL 76070802222, obywatelka Rzeczypospolitej Polskiej, działająca w imieniu własnym i reprezentująca swojego męża Victora Woutersa, według oświadczenia syna Mathisa i Clary, urodzonego 27.10.1968 r. w Bonheiden, zamieszkałego: Kontich, ul. Zwart 9, 3V, kod pocztowy: 2550, Belgia, obywatela Belgii, PESEL 69102111111, legitymującego się paszportem belgijskim nr EP501111, ważnym do 12.09.2027 r., adres do korespondencji: 02-640 Warszawa, ul. Prosta 88 m. 121, na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego 10.04.2024 r. w formie aktu notarialnego przez czyniącego notariusza, rep. A nr 2011/2024, z którego treści wynika, że jest umocowana do dokonania wszystkich czynności objętych tym aktem, które według jej

oświadczenia nie zostało odwołane, zmienione i nie wygaśło – zwani w dalszej części aktu również „Kupującymi”.

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dokumentów tożsamości powołanych przy ich nazwiskach, a ponadto notariusz przed dokonaniem niniejszej czynności dokonał weryfikacji numeru PESEL stawającej pod nr 2 w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, o którym mowa w art. 23a ustawy z 24.09.2010 r. o ewidencji ludności, i stwierdził, że ww. numer PESEL nie został zastrzeżony. Stawająca pod nr 2 oświadcza, że na chwilę dokonywania czynności objętej tym aktem nie zastrzegła, jak i również nie złożyła wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e powołanej ustawy z 24.09.2010 r. o ewidencji ludności. Stany cywilne stawającej pod nr 2 i reprezentowanego Viktora Woutersa notariusz stwierdził na podstawie okazanego przy akcie notarialnym sporządzonym 10.04.2019 r. przez czyniącego notariusza, rep. A nr 20112019, odpisu skróconego aktu małżeństwa, sporządzonego 15.05.2017 r. przez zastępcę kierownika USC w m.st. Warszawie nr 1465011/00/AM/2016/666666, z którego wynika, że 10.12.2016 r. w Warszawie Magdalena Mazowiecka i Victor Wouters zawarli związek małżeński.

Stawający oświadczyli, że zapoznali się z klauzulą informacyjną dla klienta kancelarii notarialnej, dotyczącą rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 94/46/WE zwanego „RODO”. Notariusz zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z 27.04.2016 r. (RODO) poinformował stawających, że administratorem ich danych osobowych jest Notariusz prowadzący Kancelarię Notarialną w Piasecznie, przy ul. Wojska Polskiego nr 15 lok. 10, 05-500 Piaseczno, a ich dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji obowiązku ustawowego wynikającego z ustawy z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie oraz innych ustaw związanych z dokonywaniem czynności notarialnych, na co wyrażają zgodę.

Umowa sprzedaży

§ 1. 1. Tadeusz Stefaniak, reprezentujący jako pełnomocnik spółkę pod firmą Luxwol S.A. z siedzibą w Poznaniu, oświadcza, że Spółka:

- 1) jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu nr 73, położonego w budynku nr 76 przy ul. Prostej w Warszawie, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00436666/6, z własnością którego związany jest udział wynoszący 892/122377 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wraz z prawami związanymi z jego własnością, składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z WC, przedpokoju, WC, o łącznej powierzchni 89,2 m²;
- 2) jest współwłaścicielem udziału do 1/600 w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 111/3, położoną w Warszawie, przy ul. Prostej, w obrębie 0555, stanowiącą tereny mieszkaniowe, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00434442/6;

- 3) jest współwłaścicielem udziału do 1/400 w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 111/2, położoną w Warszawie, przy ul. Prostej, w obrębie 0555, stanowiącą tereny mieszkaniowe, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00433333/3;
- 4) lokal mieszkalny nr 73, udział do 1/600 w działce gruntu nr 111/3, udział do 1/400 w działce nr 111/2, nabyta od spółki pod firmą Wolux sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umową sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu, sporządzoną 20.05.2005 r. w formie aktu notarialnego przed Aleksandrą Kruk, notariuszem w Warszawie, rep. A nr 2222/2005, którego wypis okazał przy tym akcie.

2. Do oryginału niniejszego aktu notarialnego załączono samodzielnie wydrukowane odpisy zwykłe ksiąg wieczystych według stanu na 28.04.2025 r., udostępnione przez centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w trybie art. 364 ust. 4 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, posiadające moc dokumentów wydawanych przez sąd bez zaopatrywania w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika:

- 1) WA2M/00436666/6 – na wniosek o sygn. EUKW/28.4/444/2025, weryfikowany z danymi zawartymi w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych za pomocą identyfikatora a8c8f196-4425-42f8-9e06-1444d2e66666, z którego treści wynika, że:
 - a) w dziale I-O ujawniony jest następujący opis lokalu: 3 pokoje, kuchnia, łazienka z WC, przedpokój, powierzchnia użytkowa wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 89,2 m²,
 - b) w dziale I-Sp wpisany jest udział wynoszący 892/122377 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
 - c) w dziale II jako właściciel wpisana jest Luxwol S.A. z siedzibą w Poznaniu, REGON 004777776,
 - d) w dziale III i IV nie ma żadnych wpisów,
 - e) do żadnego z działów tej księgi nie zarejestrowano wzmianek o wnioskach;
- 2) WA2M/00434442/6 – na wniosek o sygnaturze EUKW/28.4/445/2025, weryfikowany z danymi zawartymi w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych za pomocą identyfikatora b9dd1fee-ae84-4f64-8417-d1cd88888888, z którego treści wynika, że:
 - a) w dziale I-O ujawniona jest działka nr 111/3, sposób korzystania: tereny mieszkaniowe, obszar 914 m²,
 - b) w dziale I-Sp nie ma żadnych wpisów,
 - c) w dziale II jako współwłaściciel wpisany jest m.in. Luxwol S.A. Poznań, REGON 004777776 do 1/600 nr udziału w prawie: 24,
 - d) w dziale III wpisanych jest osiem praw użytkowania,
 - e) w dziale IV wpisana jest hipoteka przymusowa do sumy 6486,36 zł na rzecz ZUS REGON 177562222 na udziale nr 51,
 - f) do żadnego z działów tej księgi nie zarejestrowano wzmianek o wnioskach;
- 3) WA2M/00433333/3 – na wniosek o sygn. EUKW/28.4/446/2025, weryfikowany z danymi zawartymi w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych za pomocą identyfikatora 17e604de-fd06-4e76-8708-807a66666666, z którego treści wynika, że:

- a) w dziale I-O ujawniona jest działka nr 111/2, sposób korzystania: tereny mieszkaniowe, obszar: 3688 m²,
- b) w dziale I-Sp nie ma żadnych wpisów,
- c) w dziale II jako współwłaściciel wpisany jest m.in. Luxwol S.A. z siedzibą w Poznaniu, REGON 004777776 do 1/400, nr udziału w prawie: 24,
- d) w dziale III wpisanych jest osiem praw użytkowania, ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym skierowane przeciwko prawu współwłasności Arnolda Stefaniaka, a przysługujące obecnie Katarzynie Stefaniak, na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia rep. A nr 3644/2019,
- e) w dziale IV wpisane są dwie hipoteki przymusowe na rzecz ZUS do sumy 4489,17 zł na udziale 445 i do sumy 8898,87 zł na udziale 436,
- f) do żadnego z działów tej księgi nie zarejestrowano wzmianek o wnioskach.

3. Tadeusz Stefaniak, reprezentujący jako pełnomocnik spółkę pod firmą Luxwol S.A. z siedzibą w Poznaniu, okazał przy tym akcie:

- 1) zaświadczenie nr sprawy AO-D-IV-I.5345.4.7777.2025.IWA, wydane 4.04.2025 r. z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, z którego wynika, że w stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr 73, przy ul. Prostej 76 w Warszawie, nikt nie jest zameldowany;
- 2) zaświadczenie wydane 4.04.2025 r. przez ZUS Inspektorat w Poznaniu nr 290371ZN20/0055555, podpisane elektronicznie, z którego wynika, że Luxwol S.A., NIP 7820021112, REGON 004777776, nie ma zaległości w płatności składek na dzień 4.04.2025 r.;
- 3) zaświadczenie wydane 16.04.2025 r. z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, nr 555/2023, z którego wynika, że na 16.04.2025 r. nie ujawniono zaległości podatkowych Luxwol S.A., NIP 7820021112;
- 4) zaświadczenie wydane 3.04.2025 r. z upoważnienia naczelnika pierwszego wielkopolskiego US w Poznaniu nr 3071-SOB.4444.1111.2025, z którego wynika, że na dzień 3.04.2025 r. nie ujawniono zaległości Luxwol S.A., NIP 7820021112;
- 5) zaświadczenie ze Wspólnoty mieszkaniowej Prosta 76 w Warszawie wydane 5.04.2025 r., z którego wynika, że Luxwol S.A., właściciel lokalu nr 73, przy ul. Prosta 76 w Warszawie, na dzień wydania zaświadczenia nie zalega z wpłatami zaliczek eksploatacyjnych na poczet kosztów utrzymania lokalu, którego jest właścicielem;
- 6) wypis aktu notarialnego sporządzonego 26.04.2013 r., przez Janusza Pilnego, notariusza w Poznaniu, rep. A nr 5555/2013, protokół z obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki pod firmą Luxwol S.A. z siedzibą w Poznaniu, obejmujący m.in. uchwałę nr 20 upoważniającą Radę Nadzorczą do ustalenia tekstu jednolitego statutu Spółki;
- 7) statut spółki pod firmą Luxwol S.A. z siedzibą w Poznaniu, tekst jednolity uchwalony przez Radę Nadzorczą Luxwol S.A. na posiedzeniu 29.08.2013 r., z którego wynika, że zbycie nieruchomości wymaga zgody wyrażonej w uchwałach Rady Nadzorczej Spółki i Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy;
- 8) wyciąg aktu notarialnego sporządzonego 24.11.2019 r. przez Janusza Pilnego, notariusza w Poznaniu, rep. A nr 11111/2019, protokół z obrad Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy spółki pod firmą Luxwol S.A. z siedzibą w Poznaniu, podczas którego podjęto uchwałę nr 12, wyrażającą zgodę na sprzedaż lokalu

mieszkalnego nr 73, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Warszawie przy ul. Prostej 76, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00436666/6, wraz z związanym z nim udziałem w wielkości 892/122377 w nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt i część budynku, oraz udziałami w wielkości 1/600 działki gruntu objętej księgą wieczystą nr WA2M/00434442/6 i w wielkości 1/400 działki gruntu objętej księgą wieczystą nr WA2M/00433333/3, w tym ustalenia postanowień umowy i ceny według uznania Zarządu Spółki;

- 9) protokół z przebiegu obrad Rady Nadzorczej spółki pod firmą Luxwol S.A. z siedzibą w Poznaniu z 24.11.2024 r., podczas którego podjęto uchwałę nr 1 wyrażającą zgodę na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 73, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Warszawie, przy ul. Prostej 76, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00436666/6, wraz z związanym z nim udziałem w wielkości 892/122377 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt i część budynku, oraz udziałami w wielkości 1/600 działki gruntu, objętej księgą wieczystą nr WA2M/00434442/6, i w wielkości 1/400 działki gruntu, objętej księgą wieczystą nr WA2M/00433333/3, w tym ustalenia postanowień umowy i ceny według uznania Zarządu Spółki;
 - 10) zaświadczenie nr 999/Z/U/2025 wydane 3.04.2025 r. z upoważnienia zarządu dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, z którego wynika, że dla działek nr 111/2 i 111/3 w obrębie 0555, położonych przy ul. Prostej 76 w Warszawie, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 11) zaświadczenie nr 222/2025, wydane 3.04.2025 r. z upoważnienia dyrektora Lasów Miejskich m.st. Warszawy, z którego wynika, że działki nr 111/2, 111/3 z obrębem 1-11-11, położone przy ul. Prostej 76 w Warszawie, nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu i nie są objęte decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 z 28.09.1991 r. o lasach;
 - 12) dwa wypisy z rejestru gruntów zawierające adnotację, że są przeznaczone do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, wydane 5.04.2025 r. z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, nr BG-MOK-A.6666.888.2025.MSM, dotyczące działek nr 111/3, o powierzchni 0,0914 ha, nr 111/2, o powierzchni 0,3688 ha, obydwie stanowiące tereny mieszkaniowe z obrębem 146505_8.0555, dzielnicy Mokotów, m.st. Warszawy;
 - 13) świadectwo charakterystyki energetycznej nr SCHE/3659/1542/2024 dla lokalu mieszkalnego położonego pod adresem ul. Prosta 76 lok. 73, Warszawa, ważne do 22.03.2035 sporządzone przez Jana Długosza nr licencji 3659.
4. Tadeusz Stefaniak, reprezentujący jako pełnomocnik spółkę pod firmą Luxwol S.A. z siedzibą w Poznaniu, oświadcza, że:
- hipoteki wpisane w działach IV ksiąg wieczystych nr WA2M/00434442/6 i WA2M/00433333/3 nie obciążają udziałów należących do Spółki;
 - Spółka jest notowana na głównym rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., na potwierdzenie czego załączył do tego aktu wydruk ze strony internetowej <https://www.gpw.pl/spolka?isin=PLLuxwol00017>, sporządzony w dniu dzisiejszym;
 - Luxwol S.A. z siedzibą w Poznaniu nie jest samorządową osobą prawną, nie jest spółką której akcjonariuszami są wyłącznie Skarb Państwa lub inne państwowe

- osoby prawne, co wynika ze sporządzonego w dniu dzisiejszym wydruku ze strony internetowej <https://www.gpw.pl/spolka?isin=PLLuxwol00017#shareholdersTab>;
- do lokalu mieszkalnego nr 73 przylegają dwa balkony;
 - stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny nr 73 wolny jest od ograniczonych praw rzeczowych i roszczeń osób trzecich, w tym zobowiązań wobec Skarbu Państwa i gminy, jak również nie występują w stosunku do niego jakiekolwiek ograniczenia w rozporządzaniu;
 - udziały w działkach nr 111/2 i 111/3, należące do Spółki poza opisanymi wyżej użytkowaniami, wolne są od ograniczonych praw rzeczowych i roszczeń osób trzecich, w tym zobowiązań wobec Skarbu Państwa i gminy, jak również nie występują w stosunku do nich jakiekolwiek ograniczenia w rozporządzaniu;
 - nie zachodzą przesłanki do ustanowienia hipoteki przymusowej na lokalu mieszkalnym nr 73 i udziałach w działkach 111/2 i 111/3 należących do Spółki;
 - Spółka jest w posiadaniu stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr 73 i we współposiadaniu działek 111/2 i 111/3;
 - lokal mieszkalny nr 73 nie jest przedmiotem umów najmu i użyczenia;
 - udziały w działkach 111/2 i 111/3 nie są przedmiotem umów dzierżawy i użyczenia;
 - lokal mieszkalny nr 73 nie ma wad fizycznych;
 - od chwili wydania odpisów ksiąg wieczystych wyżej opisanych do tych ksiąg żadne wnioski nie były składane;
 - wszelkie opłaty i podatki związane z własnością lokalu mieszkalnego nr 73 i udziałów w działkach 111/2 i 111/3 należących do Spółki uiszczane są na bieżąco i nie powstały z tego tytułu żadne zaległości;
 - Spółka nie ma zaległości w płaceniu podatków, opłat na rzecz Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, ZUS;
 - w zakresie umowy sprzedaży jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) w rozumieniu ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - działka nr 111/3 jest drogą wewnętrzną, na działce nr 111/2 znajduje się plac zabaw;
 - dostawa lokalu mieszkalnego nr 73 zwolniona jest od podatku od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - sprzedaż udziałów w działce nr 111/3 jest zwolniona od podatku od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - sprzedaż udziałów w działce nr 111/2 zwolniona jest od podatku od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 9 ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług, gdyż działka ta jest niezabudowana i nie jest terenem budowlanym w znaczeniu art. 2 pkt 33 ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - nie toczy się przeciwko Spółce postępowanie egzekucyjne, zarówno sądowe, jak i administracyjne, ani postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości oraz nie zostało w stosunku do niej wydane orzeczenie sądu w tym zakresie;
 - budynek nr 76, przy ul. Prostej w Warszawie, ma zapewniony odpowiedni dostęp do drogi publicznej na ul. Prostej;
 - nie toczy się przeciwko Spółce postępowanie o zatwierdzenie układu, przyśpieszone postępowanie układowe, postępowanie układowe lub sanacyjne, nie zostało w stosunku do Spółki wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do otwarcia tych postępowań;

- lokal mieszkalny nr 73, udziały w działkach nr 111/2 i 111/3 należące do spółki nie są przedmiotem żadnego postępowania zabezpieczającego, egzekucyjnego, zarówno sądowego, jak i administracyjnego;
- Spółka nie jest współwłaścicielem nieruchomości sąsiednich innych niż udziały w działkach 111/2 i 111/3, które są wykorzystywane do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych właścicieli lokali położonych w budynku nr 76, przy ul. Prostej w Warszawie;
- Rada m.st. Warszawy nie podjęła uchwał, o których mowa w art. 8 i 25 ustawy z 9.10.2015 r. o rewitalizacji, co wynika z wyjaśnienia zamieszczonego na stronie internetowej <http://www.rewitalizacja.um.warszawa.pl/prawo-pierwokupu-do-nieruchomo-ci>;
- sprzedaży objętych tym aktem nie dokonuje w okolicznościach, o których mowa w art. 527 i 530 ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny, tj. w celu pokrzywdzenia aktualnych lub przyszłych wierzycieli;
- działki nr 111/2 i 111/3 nie są pokryte śródlądowymi wodami płynącymi, śródlądowymi wodami stojącymi, tj. sadzawkami, jeziorami bezodpływowymi, zalewami, naturalnymi stawami nie służącymi celom hodowlanym, rekreacyjnym, terenami, gdzie w sposób naturalny zgromadziła się woda, tj. wyrobiskiem, zwirowiskiem, w których znajduje się woda, oczkiem wodnym w znaczeniu art. 4 pkt 10 ustawy z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tj. naturalnym śródpolnym, śródleśnym zbiornikiem wodnym o powierzchni do 1 ha, niepodlegającym klasyfikacji gleboznawczej;
- uchwały opisane w § 1 ust. 3 pkt 8–9 tego aktu nie zostały zmienione, uchylone i zaskarżone.

5. Magdalena Mazowiecka, działająca w imieniu własnym i reprezentująca swojego męża Victora Woutersa, oświadcza, że:

- zapoznała się ze stanami faktycznymi, prawnymi i technicznymi przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz działek nr 111/2 i 111/3, obejrzała je i akceptuje te stany;
- dysponują kwotą 627 000,00 zł na zapłatę ceny za lokal mieszkalny nr 73 oraz udziały w działkach nr 111/2 i 111/3;
- w małżeństwie jej i Victora Woutersa, zawartym w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z prawem polskim, obowiązuje ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej, gdyż żadnych umów majątkowych małżeńskich nie zawierali i nie zostało wydane żadne orzeczenie sądu wyłączające wspólność majątkową małżeńską;
- jej mąż Victor Wouters jest obywatelem Belgii, państwa będącego stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, wobec czego nabycie do majątku wspólnego lokalu mieszkalnego nr 73 nie wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych na podstawie art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz nabycie udziałów w działkach 111/2 i 111/3 do majątku wspólnego nie wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych na podstawie art. 8 ust. 2 ustawy 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców;
- nie toczy się przeciwko nim postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości ani nie zostało w stosunku do nich wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania upadłościowego;

- nie toczy się przeciwko nim postępowanie o zatwierdzenie układu, przyspieszone postępowanie układowe, postępowanie układowe lub sanacyjne, nie zostało w stosunku do nich wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do otwarcia tych postępowań.

6. Notariusz przed dokonaniem czynności objętej tym aktem dokonał weryfikacji stron w Krajowym Rejestrze Zadłużonych dostępnym na stronie internetowej <https://krz.ms.gov.pl/> poprzez zakładki: wyszukiwanie podmiotów, podmiot niebędący osobą fizyczną, osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej, wpisując nr KRS oraz nr PESEL stron, i stwierdził, że żadna ze stron nie jest ujawniona w ww. rejestrze.

§ 2. Tadeusz Stefaniak, reprezentujący jako pełnomocnik spółkę pod firmą Luxwol S.A. z siedzibą w Poznaniu, oświadcza, że sprzedaje małżonkom Magdalenie Mazowieckiej i Victorowi Woutersowi:

- stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny nr 73, opisany w § 1 ust. 1 pkt 1 tego aktu notarialnego, objęty księgą wieczystą nr WA2M/00436666/6, za cenę 658 000,00 zł, a Magdalena Mazowiecka, działająca w imieniu własnym i reprezentująca swojego męża Victora Woutersa, oświadcza, że kupuje lokal nr 73, opisany w § 1 ust. 1 pkt 1 tego aktu notarialnego, objęty księgą wieczystą nr WA2M/00436666/6, za cenę 658 000,00 zł, nabycia dokonując do majątku wspólnego;
- udział 1/600 w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 111/3 opisany w § 1 ust. 1 pkt 2) tego aktu notarialnego objętej księgą wieczystą nr WA2M/00434442/6 za cenę 1000,00 zł a Magdalena Mazowiecka działająca w imieniu własnym i reprezentująca swojego męża Victor Wouters oświadcza, że kupuje udział 1/600 w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 111/3 opisany w § 1 ust. 1 pkt 2) tego aktu notarialnego objętej księgą wieczystą nr WA2M/00434442/6 za cenę 1000,00 zł, nabycia dokonując do majątku wspólnego;
- udział 1/400 w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 111/2, opisany w § 1 ust. 1 pkt 3 tego aktu notarialnego, objętej księgą wieczystą nr WA2M/00433333/3, za cenę 1000,00 zł, a Magdalena Mazowiecka, działająca w imieniu własnym i reprezentująca swojego męża Victora Woutersa, oświadcza, że kupuje udział 1/400 w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 111/2, opisany w § 1 ust. 1 pkt 3 tego aktu notarialnego, objętej księgą wieczystą nr WA2M/00433333/3, za cenę 1000,00 zł, nabycia dokonując do majątku wspólnego.

§ 3. 1. Tadeusz Stefaniak, reprezentujący jako pełnomocnik spółkę pod firmą Luxwol S.A. z siedzibą w Poznaniu, oświadcza, że dotychczas Spółka otrzymała od Kupujących część ceny sprzedaży tytułem zadatku za lokal mieszkalny nr 73, w wysokości 33 000,00 zł, kwituje odbiór tej kwoty oraz zalicza ją na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 73, objętego księgą wieczystą nr WA2M/00436666/6.

2. Magdalena Mazowiecka, działająca w imieniu własnym i reprezentująca swojego męża Victora Woutersa, oświadcza, że reszta ceny sprzedaży za lokal mieszkalny nr 73,

udział 1/600 w działce nr 111/3 oraz udział 1/400 w działce nr 111/2, w łącznej kwocie 627 000,00 zł, płatna będzie ze środków własnych Kupujących, przelewem bankowym na rachunek bankowy nr 28 1090 1362 0000 0000 3333 8888, którego posiadaczem jest Spółka, w terminie do 29.04.2020 r., przy czym przelew bankowy zostanie wykonany niezwłocznie po podpisaniu tego aktu i co do tego obowiązku Magdalena Mazowiecka, działająca w imieniu własnym i reprezentująca swojego męża Victora Woutersa, poddaje siebie i Victora Woutersa egzekucji wprost z tego aktu notarialnego na rzecz spółki pod firmą Luxwol S.A. z siedzibą w Poznaniu, REGON 004777776, na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

3. Tadeusz Stefaniak, reprezentujący jako pełnomocnik spółkę pod firmą Luxwol S.A. z siedzibą w Poznaniu, oświadcza, że na powyższy termin i sposób zapłaty reszty ceny wyraża zgodę.

§ 4. 1. Tadeusz Stefaniak, reprezentujący jako pełnomocnik spółkę pod firmą Luxwol S.A. z siedzibą w Poznaniu, oświadcza, że Spółka zobowiązuje się wydać Kupującemu do korzystania i posiadania lokal mieszkalny nr 73 oraz do współposiadania udziały w nieruchomościach stanowiących działki nr 111/2 i 111/3 po zapłacie całej ceny sprzedaży za lokal mieszkalny nr 73 i udziały w działkach nr 111/2 i 111/3, nie później jednak niż w terminie do 29.04.2020 r., i co do tego obowiązku poddaje Spółkę egzekucji wprost z tego aktu notarialnego na rzecz Magdaleny Mazowieckiej, PESEL 76070802222, i Victora Woutersa, PESEL 69102111111, na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

2. Notariusz poinformował strony o obowiązku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku/lokalu objętego niniejszą umową, zgodnie z dyspozycją art. 3 ust. 1 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków i obowiązku przekazania tego świadectwa kupującemu przez sprzedawcę, zgodnie z art. 11 ust. 1 pkt 1 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, a Tadeusz Stefaniak, reprezentujący jako pełnomocnik spółkę pod firmą Luxwol S.A. z siedzibą w Poznaniu, oświadczył, że przekazał Kupującemu świadectwo charakterystyki energetycznej dla lokalu mieszkalnego 73.

3. Magdalena Mazowiecka, działająca w imieniu własnym i reprezentująca swojego męża Victora Woutersa, oświadcza, że na powyższy termin wydania wyraża zgodę.

4. Magdalena Mazowiecka, działająca w imieniu własnym i reprezentująca swojego męża Victora Woutersa, i Tadeusz Stefaniak, reprezentujący jako pełnomocnik spółkę pod firmą Luxwol S.A. z siedzibą w Poznaniu, oświadczają, że wydanie lokalu mieszkalnego nr 73 zostanie potwierdzone protokołem przekazania sporządzonym przez strony, oraz postanawiają ponadto, że:

- do chwili wydania Kupującemu lokalu mieszkalnego nr 73 wszelkie koszty związane z jego utrzymaniem i korzystaniem ponosić będzie Spółka, a od chwili wydania – koszty te ponosić będą kupujący;
- do chwili wydania Kupującemu działek nr 111/2 i 111/3 do współposiadania i korzystania wszelkie koszty związane z ich utrzymaniem i korzystaniem ponosić będzie Spółka, a od chwili wydania koszty te ponosić będą Kupujący.

5. Strony oświadczają, że w dniu dzisiejszym Spółka przedstawiła Kupującym dowody uregulowania opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, tj. zaliczki za wodę i ogrzewanie, opłaty za prąd elektryczny, opłaty za części wspólne do wspólnoty mieszkaniowej.

§ 5. Koszty niniejszego aktu ponoszą Kupujący. Wypisy tego aktu można wydawać stronom w dowolnej liczbie.

§ 6. Notariusz poinformował strony o:

- skutkach wynikających z art. 56 ustawy z 10.09.1999 r. – Kodeks karny skarbowy, tj. m.in. o tym, że podatnik, który składając organowi podatkowemu, innemu uprawnionemu organowi lub płatnikowi deklarację lub oświadczenie, podaje nieprawdę lub zataja prawdę albo nie dopełnia obowiązku zawiadomienia o zmianie objętych nimi danych, przez co naraża podatek na uszczuplenie, podlega karze grzywny do 720 stawek dziennych albo karze pozbawienia wolności, albo obu tym karom łącznie;
- treści art. 3, 4, 5, 6, 7 ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, w szczególności o przysługującym organowi podatkowemu prawie do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej i ciążącym na podatniku obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej przez organ podatkowy;
- treści art. 626⁴ ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej,
- brzmieniu przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 6.10.2015 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych;
- treści art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, tj. że tytułem egzekucyjnym jest akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej lub wydania rzeczy oznaczonych co do gatunku, ilościowo w akcie określonych, albo też wydania rzeczy indywidualnie oznaczonej, gdy w akcie wskazano termin wykonania obowiązku lub zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie;
- treści art. 84a § 1 i 2 ustawy z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa, zgodnie z którym notariusze są obowiązani do przekazywania Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej informacji o sporządzonym akcie notarialnym obejmującym: a) czynności cywilnoprawne, o których mowa w ustawie z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, b) czynności prawne, o których mowa w ustawie z 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn, c) oświadczenie, o którym mowa w art. 43 ust. 10 pkt 2 lit. b ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług, d) inne zdarzenia mogące spowodować powstanie zobowiązania podatkowego niewymienione w lit. a–c; o zarejestrowanym akcie poświadczenia dziedziczenia oraz o zarejestrowanym europejskim poświadczeniu spadkowym – informacje te są przekazywane według wzoru informacji udostępnionego na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy z 1.03.2018 r. o przeciwdziałaniu praniu

pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu za pomocą środków komunikacji elektronicznej przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego służącego przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu, w terminie 7 dni od dnia zarejestrowania, przy czym do biegu tego terminu nie wlicza się dni, w których wystąpiła awaria systemu teleinformatycznego służącego przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu.

§ 7. Kupujący żądają i zobowiązują notariusza, aby wykonując obowiązek złożenia wniosku, działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądania w księdze wieczystej:

- 1) WAZM/00436666/6, w dziale II, o wpisanie jako właścicieli Magdaleny Mazowieckiej, córki Adama i Ewy, PESEL 76070802222, i Victora Woutersa, syna Mathisa i Clary, PESEL 69102111111, na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;
- 2) WAZM/00434442/6, w dziale II, o wpis jako współwłaścicieli do 1/600 Magdaleny Mazowieckiej, córki Adama i Ewy, PESEL 76070802222, i Victora Woutersa, syna Mathisa i Clary, PESEL 69102111111, na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, w miejsce Luxwol S.A. z siedzibą w Poznaniu, nr udziału w prawie: 24;
- 3) WAZM/00433333/3, w dziale II, o wpis jako współwłaścicieli do 1/400 Magdaleny Mazowiecką, córkę Adama i Ewy, PESEL 76070802222, i Victora Woutersa, syna Mathisa i Clary, PESEL 69102111111, na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, w miejsce Luxwol S.A. z siedzibą w Poznaniu, nr udziału w prawie: 24,

a także aby przekazał lub przesłał do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, dokument stanowiący podstawę wpisu, wypis tego aktu notarialnego, a także inne dokumenty: wypisy z rejestru gruntów dla działek nr 111/2 i 111/3.

§ 8. Stawający oświadczają, że wnioskodawcą w postępowaniu wieczystoksięgowym są Kupujący, a uczestnikiem tego postępowania jest Spółka. Opłaty za ten akt, podatek od czynności cywilnoprawnych ponoszą Kupujący, Spółka ponosi koszt wypisu aktu.

§ 9. Opłaty za niniejszy akt notarialny wynoszą:

- taksa notarialna z § 3 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej-----1700 zł,
- podatek od towarów i usług w stawce 23%, na podstawie art. 41 i 146ef ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług-----391 zł,
- podatek od czynności cywilnoprawnych w stawce 2% od umowy sprzedaży, na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 i art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych-----13 200 zł,
- opłata sądowa, na podstawie art. 42 ust. 1, 2 ustawy z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, pobrana w kwocie-----400 zł,

- na podstawie art. 84a § 5 ustawy z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z 28.02.2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych, za umieszczenie w CREWAN elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego opłata wynosi ---5 zł.

Razem: 15 691 zł (piętnaście tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt jeden złotych).

Opłata sądowa pobrana przy akcie zostanie zarejestrowana w repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (246 zł) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Omówienie

Wzór dotyczy sprzedaży lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość oraz udziałów w nieruchomości gruntowej stanowiącej drogę dojazdową do budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny, przez spółkę akcyjną. Na sprzedaż nieruchomości i udziałów w nieruchomościach wymagane są zgody walnego zgromadzenia i rady nadzorczej spółki akcyjnej. Nabycia dokonują małżonkowie, z których jeden jest z Belgii. Na nabycie udziałów w nieruchomościach gruntowych oraz lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość małżonkowie nie potrzebują zgody Ministra Spraw Wewnętrznych.

WZÓR 9. UMOWA SPRZEDAŻY SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO Z ZAŁOŻENIEM KSIĘGI WIECZYSTEJ DLA TEGO PRAWA

Repertorium A nr 3333/2025

Akt notarialny

Dnia szóstego lipca dwa tysiące dwudziestego piątego roku (6.07.2025 r.) przed Janem Adamczykiem, notariuszem w Piasecznie, w prowadzonej przez niego kancelarii notarialnej w Piasecznie przy ul. Wojska Polskiego nr 15 lok. 10, stawili się:

1. Adam Nowak, syn Piotra i Kingi, kawaler, zamieszkały ul. Targowa 12 m. 33, 03-731 Warszawa, legitymujący się dowodem osobistym nr CCF444444n ważnym do 4.05.2031 r., PESEL 55050504774, zwany również w dalszej części aktu „Sprzedawcą”,

2. Anna Dominika Król, używająca pierwszego imienia, zamężna, córka Piotra i Jolanty, zamieszkała ul. Grójeckiej 45 m. 30, 02-031 Warszawa, legitymująca się dowodem osobistym nr DFF445555, ważnym do 5.05.2032 r., PESEL 95051112223,

3. jej mąż Michał Jerzy Król, używający pierwszego imienia, syn Józefa i Eleonory, zamieszkały ul. Grójeckiej 45 m. 30, 02-031 Warszawa, legitymujący się dowodem osobistym nr CCS222222, ważnym do 14.11.2032 r., PESEL 95051202252,

zwani również w dalszej części aktu „Kupującymi”.

Wszyscy stawający obywatele Rzeczypospolitej Polskiej.

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dokumentów tożsamości powołanych przy ich nazwiskach, a ponadto notariusz przed dokonaniem niniejszej czynności dokonał weryfikacji numerów PESEL stawających w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, o którym mowa w art. 23a ustawy z 24.09.2010 r. o ewidencji ludności, i stwierdził, że ww. numery PESEL nie zostały zastrzeżone. Stawający oświadczają, że na chwilę dokonywania czynności objętej tym aktem nie dokonali zastrzeżenia, jak i również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e powołanej ustawy z 24.09.2010 r. o ewidencji ludności. Stany cywilne stawających notariusz stwierdził na podstawie oświadczeń.

Umowa sprzedaży, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki

§ 1. 1. Adam Nowak, oświadcza, że:

- 1) jest uprawniony do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 33 o powierzchni użytkowej 77,50 m², usytuowanego w budynku położonym w Warszawie przy ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 15, składającego się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, WC i przedpokoju, usytuowanego na trzecim piętrze (czwartej kondygnacji) znajdującego się w zasobach Spółdzielni

Budowlano-Mieszkaniowej „Jedność” z siedzibą w Warszawie, dla którego nie jest prowadzona księga wieczysta, zwanego także w dalszej części aktu „lokałem mieszkalnym”;

- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 33 położonego w Warszawie przy ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 15 nabył jako kawaler przydziałem nr 12/95 z 10.05.1995 r., na potwierdzenie czego okazał kopię przydziału lokalu mieszkalnego nr 33 przy ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 15 w Warszawie, o powierzchni 77,5 m² wydanego 10.05.1995 r. przez SM „Jedność” w Warszawie z siedzibą w Warszawie, z której wynika, że w lokalu mogą mieszkać Jadwiga Wolska i Beata Nowak, córka;
- 3) korzysta z pomieszczenia piwnicznego nr 33 znajdującego się w tym samym budynku oraz z dwóch miejsc parkingowych oznaczonych numerami 10 i 14.

2. Przy tym akcie notarialnym okazano:

- 1) zaświadczenie L.dz. 20/2025 wydane 15.06.2025 r. przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Jedność” w Warszawie, 02-796 Warszawa, ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 15, z którego wynika, że Adam Nowak jest członkiem spółdzielni zarejestrowanym pod numerem 100 i od dnia 10.05.1995 r. posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 33 w budynku przy ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 15, lokal znajduje się na trzecim piętrze w budynku wielomieszkaniowym i składa się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, WC i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 77,50 m², do lokalu przynależy piwnica oraz prawo do korzystania z dwóch miejsc parkingowych oznaczonych numerami 10 i 14. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 33 położonego w Warszawie przy ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego nr 15 nie jest założona księga wieczysta, dla nieruchomości przy ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 15 w Warszawie Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi następujące księgi wieczyste: nr WA2M/00100100/1 – dla działki pod budynkiem, nr WA2M/00100101/3 – dla działek pod parkingiem, zaświadczenie wydano celem przedłożenia u notariusza, odpis notarialny tego zaświadczenia sporządzony w dniu dzisiejszym przez czyniącego notariusza rep. A nr 3332/2025 został załączony do tego aktu;
- 2) wydruk dokumentu elektronicznego opatrzonego kwalifikowanym podpisem elektronicznym świadectwa charakterystyki energetycznej nr SCHE/23333/100/2025 ważnego do 5.07.2035 r. dla lokalu mieszkalnego adres ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 15/33, Warszawa, 02-796 Warszawa;
- 3) wydruk dokumentu elektronicznego opatrzonego kwalifikowanym podpisem elektronicznym zaświadczenia nr AO-D-XII-I.5345.5.1200.2025.MGO wydane-go 20.06.2025 r. z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, z którego wynika, że w lokalu pod adresem Warszawa (gmina Warszawa-Ursynów), ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego nr 15 lok. 33, nikt nie jest zameldowany;
- 4) wypis z rejestru gruntów uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym wydany 20.06.2025 r. z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, nr BG-UE.6621.500.2025.PIN, z którego wynika, że działka nr 44 ma powierzchnię 0,6066 ha, stanowi tereny mieszkaniowe B, położona jest w obrębie ewid. 1113, 1-11-13, jedn. ewid. 146513_8, dzielnica Ursynów, m.st. Warszawa, księga wieczysta nr WA2M/00100100/1, znajduje się na niej budynek przy ul. Mikołaja

Sępa-Szarzyńskiego 15 w Warszawie, identyfikator budynku 146513_8.1113.44.1_BUD, w budynku znajduje się m.in. lokal niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności nr 33 o powierzchni 77,50 m², dokument zawiera adnotację, że jest przeznaczony do dokonywania wpisów księdze wieczystej.

3. Adam Nowak oświadcza, że:

- w dziale II księgi wieczystej nr WA2M/00100100/1 jako właściciel wpisana jest Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Jedność” z siedzibą w Warszawie, REGON 001111111, KRS 000022222, w dziale I-O wpisana jest działka nr 44, położenie miejscowość Warszawa, dzielnica Ursynów, gmina m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 15, obszar całej nieruchomości 6066,00 m², wpisany jest budynek, id. bud. 146513_8.1113.44.1_BUD, kondygnacji 5, pow. użytkowa 4452,1 m², przeznaczenie budynek mieszkalny;
- w dziale II księgi wieczystej nr WA2M/00100101/3 wpisani są jako właściciel miasto stołeczne Warszawa, REGON 015259640, jako użytkownik wieczysty Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Jedność” z siedzibą w Warszawie, REGON 001111111, KRS 002222222, w dziale I-O wpisane są działki nr 43/15, 43/16, 43/18, 43/20, 43/34, 42/3, 41/22, 42/2, położenie miejscowość Warszawa, dzielnica Ursynów, gmina, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, obręb 1-11-13, ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego, obszar całej nieruchomości 2178,00 m², w dziale I-Sp wpisany jest okres użytkowania do 1.10.2100 r.;
- do lokalu mieszkalnego nr 33 przylega balkon;
- nie zawierał umowy ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu i przeniesienia jego własności na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- dla przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie jest prowadzona księga wieczysta oraz nie został złożony wniosek o jej założenie;
- od dnia wydania wyżej powołanego zaświadczenia z dn. 15.06.2025 r. przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Jedność” w Warszawie stan prawny lokalu mieszkalnego nie uległ zmianie;
- korzysta z pomieszczenia piwnicznego nr 33 znajdującego się w budynku przy ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 15 oraz z dwóch miejsc parkingowych oznaczonych nr 10 i 14;
- przysługujące jemu opisane powyżej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 33 wolne jest od ograniczonych praw rzeczowych oraz roszczeń osób trzecich, w tym zobowiązań wobec Skarbu Państwa i gminy, a także nie zachodzą w stosunku do niego żadne ograniczenia w rozporządzaniu;
- nie zachodzą przesłanki do ustanowienia hipoteki przymusowej na lokalu mieszkalnym nr 33;
- lokal mieszkalny nr 33 nie jest przedmiotem umów najmu i użyczenia;
- lokal mieszkalny nr 33 nie posiada wad fizycznych, o których by wiedział;
- wszelkie opłaty z tytułu korzystania z przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr 33 uiszczane są na bieżąco i nie powstały z tego tytułu żadne zaległości;
- wkład budowlany związany z opisanym wyżej spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego został uiszczony w całości;

- działka gruntu, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny nr 33, ma dostęp do drogi publicznej ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego;
 - w zakresie umowy sprzedaży objętej tym aktem nie jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) w rozumieniu ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - nie toczy się przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne, zarówno sądowe, jak i administracyjne, ani postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości oraz nie zostało w stosunku do niego wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania upadłościowego;
 - nie toczy się przeciwko niemu postępowanie o zatwierdzenie układu, przyśpieszone postępowanie układowe, postępowanie układowe lub sanacyjne, nie zostało w stosunku do niego wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do otwarcia tych postępowań;
 - nie toczy się żadne postępowanie sądowe ani administracyjne dotyczące przedmiotu niniejszej umowy, w szczególności postępowanie egzekucyjne bądź zabezpieczające;
 - sprzedaży objętej niniejszym aktem nie dokonuje w okolicznościach, o których mowa w art. 527 i 530 ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny, tj. w celu pokrzywdzenia aktualnych lub przyszłych wierzycieli.
4. Kupujący oświadczają, że:
- zapoznali się ze stanem faktycznym, prawnym i technicznym przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr 33, obejrzeni go i akceptują te stany;
 - w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej, gdyż żadnych umów majątkowych małżeńskich nie zawierali i nie zostało wydane żadne orzeczenie sądu dotyczące ustroju majątkowego w ich małżeństwie;
 - dnia 24.06.2025 r. zawarli z PKO Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 15, 02-515 Warszawa, KRS 0000026438, REGON 016298263 umowę kredytu Kredyt Własny Kąt hipoteczny z oprocentowaniem zmiennym ze stałą stopą procentową w początkowym 5-letnim okresie oprocentowania nr 300 300 400 111, zwaną w dalszej części aktu również „Kredytem”, okazaną przy tym akcie, z której treści wynika, że został im udzielony kredyt do kwoty 1 100 000,00 zł (jeden milion sto tysięcy złotych), m.in. na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 33, położonego w budynku ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 15 w Warszawie, dla którego zostanie założona księga wieczysta, a zabezpieczeniem spłaty wierzytelności z tego Kredytu będzie hipoteka umowna do sumy 2 000 000,00 zł (dwa miliony złotych) na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 33, położonego w budynku ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 15 w Warszawie, zaś wymagany wkład własny wynosi 200 000,00 zł;
 - dysponują kwotą 180 000,00 zł (sto osiemdziesiąt tysięcy sto złotych) na zapłatę reszty ceny za lokal mieszkalny nr 33;
 - nie toczy się przeciwko nim postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości ani nie zostało w stosunku do nich wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania upadłościowego;

- nie toczy się przeciwko nim postępowanie o zatwierdzenie układu, przyspieszone postępowanie układowe, postępowanie układowe lub sanacyjne, nie zostało w stosunku do nich wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do otwarcia tych postępowań.

5. Notariusz przed dokonaniem czynności objętej tym aktem dokonał weryfikacji stron w Krajowym Rejestrze Zadłużonych dostępnym na stronie internetowej <https://krz.ms.gov.pl/> poprzez zakładki: wyszukiwanie podmiotów, osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej, wpisując nr PESEL stawających, i stwierdził, że żadna ze stron nie jest ujawniona w ww. rejestrze.

§ 2. Adam Nowak oświadcza, że sprzedaje małżonkom Michałowi i Annie Król spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 33 położone w budynku przy ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 15 w Warszawie, opisane szczegółowo w § 1 ust. 1 pkt 1 tego aktu, za cenę w kwocie 1 300 000,00 zł (jeden milion trzysta tysięcy złotych), a małżonkowie Michał i Anna Król oświadczają, że kupują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 33 położone w budynku przy ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 15 w Warszawie, opisane szczegółowo w § 1 ust. 1 pkt 1 tego aktu, za cenę w kwocie 1 300 000,00 zł (jeden milion trzysta tysięcy złotych), nabycia dokonując na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej.

§ 3. 1. Adam Nowak oświadcza, że otrzymał dotychczas tytułem zadatku przelewem na rachunek bankowy nr 12 1040 1336 0000 0000 0000 4455, którego jest posiadaczem, część ceny sprzedaży za lokal mieszkalny nr 33, tj. kwotę 20 000,00 zł, kwituje odbiór tej części ceny i zalicza tę kwotę na poczet ceny sprzedaży za lokal mieszkalny nr 33.

2. Małżonkowie Michał i Anna Król oświadczają, że reszta ceny za lokal mieszkalny nr 33 płatna będzie przez nich ze środków:

- pochodzących z kredytu w kwocie 1 100 000,00 zł (jeden milion sto tysięcy dwieście złotych) przelewem na rachunek bankowy nr 12 1040 1336 0000 0000 0000 4455, którego posiadaczem jest Adam Nowak, w terminie do 20.07.2025 r. i co do tego obowiązku poddają się egzekucji wprost z tego aktu notarialnego na rzecz Sprzedawcy na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego;
- własnych – część ceny w kwocie 180 000,00 zł (sto osiemdziesiąt tysięcy złotych) przelewem na rachunek bankowy nr 12 1040 1336 0000 0000 0000 4455, którego posiadaczem jest Adam Nowak, w terminie do 7.07.2025 r., przy czym przelew zostanie nadany niezwłocznie po podpisaniu tego aktu notarialnego i co do tego obowiązku poddają się egzekucji wprost z tego aktu notarialnego na rzecz Sprzedawcy na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego.

3. Sprzedawca oświadcza, że na powyższy termin i sposób zapłaty reszty ceny wyraża zgodę.

§ 4. 1. Sprzedawca oświadcza, że zobowiązuje się wydać Kupującym do korzystania i posiadania lokal mieszkalny nr 33, po zapłacie całej ceny sprzedaży, w terminie do 14 dni od dnia nadania ostatniego przelewu bankowego dotyczącego ceny sprzedaży, i co

do tego obowiązku poddaje się egzekucji wprost z tego aktu notarialnego na rzecz Kupujących na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

2. Kupujący oświadczają, że na powyższy termin wydania wyrażają zgodę.

3. Strony oświadczają, że wydanie lokalu mieszkalnego numer 33 zostanie potwierdzone protokołem przekazania sporządzonym przez strony. Strony postanawiają ponadto, że:

- do chwili wydania Kupującym lokalu mieszkalnego nr 33 wszelkie koszty związane z jego utrzymaniem i korzystaniem ponosić będzie Sprzedawca, a od chwili wydania koszty te ponosić będą Kupujący;
- Sprzedawca zobowiązany jest przedstawić Kupującym w dniu wydania lokalu mieszkalnego nr 33 dowody uregulowania opłat z tytułu korzystania z przedmiotowego lokalu, tj. czynsz, opłaty za media.

4. Notariusz poinformował strony o obowiązku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku/lokalu objętego niniejszą umową, zgodnie z dyspozycją art. 3 ust. 1 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków i obowiązku przekazania tego świadectwa Kupującym przez Sprzedawcę, zgodnie z art. 11 ust. 1 pkt 1 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, a Sprzedawca oświadczył, że przekazał Kupującym świadectwo charakterystyki energetycznej, zaś Kupujący oświadczyli, że otrzymali świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego nr 33.

5. Stawający oświadczają, że w związku ze sprzedażą spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr 33 Kupujący będą korzystać z pomieszczenia piwnicznego nr 33 znajdującego się w tym budynku przy ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 15 w Warszawie oraz z dwóch miejsc parkingowych oznaczonych numerami 10 i 14.

§ 5. Małżonkowie Michał Król i Anna Król oświadczają, że tytułem zabezpieczenia spłaty wierzytelności z umowy kredytu Kredyt Własny Kąt hipoteczny z oprocentowaniem zmiennym ze stałą stopą procentową w początkowym 5-letnim okresie oprocentowania nr 300 300 400 111, zawartej z PKO Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 15, 02-515 Warszawa, KRS 0000026438, REGON 016298263, to jest spłaty: należności głównej z tytułu ww. kredytu, umownych odsetek od wykorzystanego kredytu, umownych odsetek od niespłaconego w terminie zadłużenia z tytułu należności głównej lub zadłużenia odsetkowego, prowizji i opłat wynikających z ww. umowy kredytu, przyznanych kosztów postępowania, świadczeń ubocznych w postaci roszczeń o naprawienie szkód wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności bankowej zabezpieczenia spłaty tego kredytu, ustanawiają hipotekę do sumy 2 000 000,00 zł (dwa miliony złotych) na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego położonym w Warszawie, ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 15 lok. 33, dla którego zostanie założona księga wieczysta na rzecz PKO Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie, KRS 0000026438, REGON 016298263.

§ 6. Notariusz poinformował stawających o:

- skutkach wynikających z art. 56 ustawy z 10.09.1999 r. – Kodeks karny skarbowy, tj. m.in. o tym, że podatnik, który składając organowi podatkowemu, innemu uprawnionemu organowi lub płatnikowi deklarację lub oświadczenie, podaje nieprawdę lub

zataja prawdę albo nie dopełnia obowiązku zawiadomienia o zmianie objętych nimi danych, przez co naraża podatek na uszczuplenie, podlega karze grzywny do 720 stawek dziennych albo karze pozbawienia wolności, albo obu tym karom łącznie;

- treści art. 3, 4, 5, 6, 7 ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, w szczególności o przysługującym Urzędowi Skarbowemu prawie do podwyższenia wartości przedmiotu tej czynności oraz o ciążącym na Kupujących obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę w przypadku podwyższenia wartości przedmiotu czynności przez Urząd Skarbowy;
- treści art. 172 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności o tym, że sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, opisanego w § 1 niniejszego aktu, obejmuje także wkład budowlany;
- treści art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. że osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni;
- treści art. 626⁴ ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej;
- brzmieniu przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 6.10.2015 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych;
- treści art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, tj. że tytułem egzekucyjnym jest akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej lub wydania rzeczy oznaczonych co do gatunku, ilościowo w akcie określonych, albo też wydania rzeczy indywidualnie oznaczonej, gdy w akcie wskazano termin wykonania obowiązku lub zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie;
- treści art. 65 i następnych ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, to jest że w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka);
- treści art. 4 ust. 3 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, zgodnie z którym świadectwo charakterystyki energetycznej sporządza się z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego, w którym prowadzony jest centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków;
- treści art. 31 ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, zgodnie z którym minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa prowadzi centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków, który obejmuje wykazy m.in.: osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej, świadectw charakterystyki energetycznej; centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków jest prowadzony z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego, a ww. wykazy udostępnia się za pośrednictwem Biuletynu Informacji Publicznej

urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;

- treści art. 84a § 1 i 2 ustawy z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa, zgodnie z którym notariusze są obowiązani do przekazywania Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej informacji o sporządzonym akcie notarialnym obejmującym:
 - a) czynności cywilnoprawne, o których mowa w ustawie z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, b) czynności prawne, o których mowa w ustawie z 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn, c) oświadczenie, o którym mowa w art. 43 ust. 10 pkt 2 lit. b ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług, d) inne zdarzenia mogące spowodować powstanie zobowiązania podatkowego niewymienione w lit. a–c; o zarejestrowanym akcie poświadczenia dziedziczenia oraz o zarejestrowanym europejskim poświadczeniu spadkowym – informacje te są przekazywane według wzoru informacji udostępnionego na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy z 1.03.2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu za pomocą środków komunikacji elektronicznej przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego służącego przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu, w terminie 7 dni od dnia zarejestrowania, przy czym do biegu tego terminu nie wlicza się dni, w których wystąpiła awaria systemu teleinformatycznego służącego przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu.

§ 7. Koszty niniejszego aktu ponoszą Kupujący. Wypisy tego aktu można wydawać stawającym, bankowi PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie w dowolnej liczbie.

§ 8. Kupujący żądają i zobowiązują notariusza, aby wykonując obowiązek złożenia wniosku, działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądania:

- 1) założenie nowej księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa lokalu mieszkalnego nr 33 położonego przy ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego nr 15 w Warszawie, o powierzchni użytkowej 77,50 m², składającego się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju, usytuowanego na piątej kondygnacji;
- 2) wpisanie w dziale I-Sp nowej księgi wieczystej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Jedność” z siedzibą w Warszawie, REGON 001111111;
- 3) wpisanie w dziale II nowej księgi wieczystej jako uprawnionych na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Michała Jerzego Król, syna Józefa i Eleonory, PESEL 95051202252, oraz Annę Dominikę Król, córkę Piotra i Jolanty, PESEL 95051112223;
- 4) wpisanie w dziale IV hipoteki umownej do sumy 2 000 000,00 zł (dwa miliony złotych) na zabezpieczenie spłaty wierzytelności z umowy kredytu Kredyt Własny Kąt hipoteczny z oprocentowaniem zmiennym ze stałą stopą procentową w początkowym 5-letnim okresie oprocentowania nr 300 300 400 111, zawartej z PKO Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 15, 02-515 Warszawa, KRS 0000026438, REGON 016298263, to jest spłaty: należności głównej z tytułu ww. kredytu, umownych odsetek od wykorzystanego kredytu, umownych odsetek od niespłaconego w terminie zadłużenia z tytułu należności głównej lub zadłużenia odsetkowego, prowizji i opłat wynikających z ww. umowy kredytu, przyznanych

kosztów postępowania, świadczeń ubocznych w postaci roszczeń o naprawienie szkód wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności bankowej zabezpieczenia spłaty tego kredytu na rzecz PKO Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie, KRS 0000026438, REGON 016298263,

a także aby przekazał lub przestał do SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych dokumenty stanowiące podstawę wpisu, tj. wypis tego aktu notarialnego, zaświadczenie z 15.06.2025 r. wydane przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Jedność” z siedzibą w Warszawie, przydział lokalu mieszkalnego, wypis z rejestru gruntów w formie elektronicznej oraz inny dokument oświadczenie PKO BP S.A. do sporządzenia aktu notarialnego (wpis hipoteki).

§ 9. Stawający oświadczają, że wnioskodawcami w postępowaniu wieczystoksięgowym są Kupujący, a uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są Sprzedawca i PKO Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie.

§ 10. Opłaty za niniejszy akt notarialny wynoszą:

- taksa notarialna z § 3, 6 na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie taksy notarialnej-----4377,50 zł,
- podatek od towarów i usług w stawce 23% na podstawie art. 41 oraz art. 146e ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług-----1006,83 zł,
- podatek od czynności cywilnoprawnych w stawce 2% od umowy sprzedaży na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 i art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych 26 000,00 zł,
- podatek od czynności cywilnoprawnych od ust. hipoteki na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. b ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych -----19,00 zł,
- opłata sądowa na podstawie art. 42 ust. 1, art. 44 ust. 1 pkt 1 ustawy z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych została pobrana w kwocie ----500 zł,
- na podstawie art. 84a § 5 ustawy z 29.08.2022 r. – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z 28.02.2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych, za umieszczenie w CREWAN elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego opłata wynosi -----5,00 zł.

Razem: 31 889,33 zł (trzydzieści jeden tysięcy osiemset osiemdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści trzy grosze).

Opłata sądowa pobrana przy akcie zostanie zarejestrowana w repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (246 zł) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Omówienie

Akt notarialny dotyczy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego z założeniem dla niego księgi wieczystej oraz ustanowienia hipoteki.

Wzór 10. UMOWA SPRZEDAŻY ROSZCZENIA DO KORZYSTANIA Z KOMÓRKI LOKATORSKIEJ WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

Repertorium A nr 3366/2025

Akt notarialny

Dnia piętnastego lipca dwa tysiące dwudziestego piątego roku (15.07.2025 r.) przed Janem Adamczykiem, notariuszem w Piasecznie, w prowadzonej przez niego kancelarii notarialnej w Piasecznie przy ul. Wojska Polskiego nr 15 lok. 10, stawili się:

1. Kamil Wiśniewski, syn Bartłomieja i Magdaleny, żonaty, legitymujący się dowodem osobistym AT5534668, ważnym do 1.10.2028 r., PESEL 75121928615,

2. jego żona Milena Kinga Wiśniewska, używająca pierwszego imienia, córka Jarosława i Roksany, legitymująca się dowodem osobistym AZR569333, ważnym do 15.01.2027 r., PESEL 75111123162,

obydwoje zamieszkali według oświadczeń: ul. Pawia nr 9 m. 25, 05-500 Piaseczno, zwani również w dalszej części aktu „Sprzedawcami”,

3. Bartłomiej Malinowski, syn Tadeusza i Marianny, żonaty, legitymujący się dowodem osobistym CBD663589, ważnym do 5.05.2029 r., PESEL 80121503223, zwany również w dalszej części aktu „Kupującym”,

4. jego żona Beata Andżelika Malinowska, używająca pierwszego imienia, córka Krzysztofa i Ewy, legitymująca się dowodem osobistym nr CFD569963, ważnym do 5.07.2029 r., PESEL 82011112571,

obydwoje zamieszkali według oświadczeń: ul. Pawia nr 9 m. 27, 05-500 Piaseczno.

Wszyscy stawający to obywatele Rzeczypospolitej Polskiej.

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dokumentów tożsamości powołanych przy ich nazwiskach, a ponadto notariusz przed dokonaniem niniejszej czynności dokonał weryfikacji numerów PESEL stawających w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, o którym mowa w art. 23a ustawy z 24.09.2010 r. o ewidencji ludności, i stwierdził, że ww. numery PESEL nie zostały zastrzeżone. Stawający oświadczają, że na chwilę dokonywania czynności objętej tym aktem nie dokonali zastrzeżenia, jak i również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e powołanej ustawy z 24.09.2010 r. o ewidencji ludności. Stany cywilne stawających notariusz stwierdził na podstawie oświadczeń.

Stawający oświadczyli, że zapoznali się z klauzulą informacyjną dla klienta kancelarii notarialnej dotyczącą rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 94/46/WE zwanego „RODO”. Notariusz zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych

osobowych z 27.04.2016 r. (RODO) poinformował stawających, że administratorem ich danych osobowych jest notariusz prowadzący kancelarię notarialną w Piasecznie, przy ul. Wojska Polskiego nr 15 lok. 10, 05-500 Piaseczno, a ich dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji obowiązku ustawowego wynikającego z ustawy z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie oraz innych ustaw związanych z dokonywaniem czynności notarialnych, na co wyrażają zgodę.

Umowa sprzedaży oraz zmiana sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej

§ 1. 1. Kamil i Milena małżonkowie Wiśniewscy oświadczają, że:

- 1) na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej są właścicielami stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr 25 położonego w budynku nr 9 przy ul. Pawiej w Piasecznie, składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju, usytuowanego na trzeciej kondygnacji, o powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 52,40 m², dla którego Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00031909/5, z własnością którego związany jest udział wynoszący 6338/782608 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
- 2) przysługuje im prawo do wyłącznego i bezpłatnego korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej loggię zlokalizowaną bezpośrednio przy lokalu nr 25 o powierzchni 5,88 m² oraz z miejsc parkingowych nr 1 i 2, zlokalizowanych na pierwszej kondygnacji nadziemnej, co zostało ujawnione w dziale III księgi wieczystej nr WA5M/00522155/6 (inny wpis nr 66);
- 3) lokal mieszkalny nr 25 oraz prawa do wyłącznego korzystania z loggii i miejsc parkingowych nr 1 i 2 nabyli od spółki pod firmą DDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie umową ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, umową sprzedaży, umową o podział do korzystania oraz pełnomocnictwem sporządzonymi 10.10.2012 r. w formie aktu notarialnego przez Łukasza Adamczyka notariusza w Piasecznie, rep. A nr 6322/2012, którego wypis okazano przy tym akcie;
- 4) przysługuje im prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej komórkę lokatorską nr 1 zlokalizowaną na drugim piętrze, trzeciej kondygnacji nadziemnej, co zostało ujawnione w dziale III księgi wieczystej nr WA5M/00522155/6 (inny wpis nr 66), które to prawo nabyli od spółki pod firmą DDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, zmianą umowy o podział do korzystania sporządzoną 3.03.2014 r. przed Łukaszem Adamczykiem, notariuszem w Piasecznie, rep. A nr 2653/2014, okazaną w wypisie przy tym akcie;
- 5) w ich małżeństwie obowiązuje ustrój majątkowej wspólności ustawowej, gdyż żadnych umów majątkowych małżeńskich nie zawierali i nie zostało wydane orzeczenie sądu wyłączające ten ustrój.

2. Bartłomiej Malinowski oświadcza, że:

- jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr 27 położonego w budynku nr 9 przy ul. Pawiej w Piasecznie, składającego się z dwóch

pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju usytuowanego na trzeciej kondygnacji, o powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 49,33 m², dla którego Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00031977/2, z własnością którego związany jest udział wynoszący 5343/782608 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;

- przysługuje mu prawo do wyłącznego korzystania i bezpłatnego korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej loggię zlokalizowaną bezpośrednio przy lokalu nr 27 o powierzchni 4,09 m², z miejsc parkingowych nr 55 i 56 oraz z boksu nr B10 zlokalizowanych na pierwszej kondygnacji podziemnej, co zostało ujawnione w dziale III księgi wieczystej nr WA5M/00522155/6 (inny wpis nr 88);
- lokal mieszkalny nr 27, prawa do wyłącznego korzystania z loggii, miejsc parkingowych nr 55, nr 56 oraz z boksu nr B10, nabył, będąc żonatym, za środki finansowe stanowiące jego majątek osobisty do majątku osobistego od spółki pod firmą DDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, umową ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, umową sprzedaży, umową o podział do korzystania oraz pełnomocnictwem sporządzonymi 25.10.2012 r. w formie aktu notarialnego przez Łukasza Adamczyka, notariusza w Piasecznie, rep. A nr 6892/2012, którego wypis okazano przy tym akcie;
- po zawarciu związku małżeńskiego nie zawierał żadnych umów majątkowych małżeńskich, w tym w szczególności rozszerzających wspólność ustawową, wobec czego lokal mieszkalny nr 27 stanowi jego własność, a prawa do wyłącznego korzystania z loggii, miejsc parkingowych nr 55 i 56 oraz z boksu nr B10 przysługują wyłącznie jemu.

3. Do oryginału tego aktu notarialnego załączono samodzielnie wydrukowane odpisy zwykłe ksiąg wieczystych według stanu na dzień 30.07.2025 r. udostępnione przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w trybie art. 364 ust. 4 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, posiadające moc dokumentów wydawanych przez sąd bez zaopatrywania w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika:

- 1) WA1I/00031909/5 – na wniosek o sygnaturze: EUKW/15.7/231/2025, weryfikowany z danymi zawartymi w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych za pomocą identyfikatora: tbg4b1i8-332c-5d5g-8jcy-el7324549ad7, z którego treści wynika, że:
 - a) w dziale I-O wpisany jest stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny nr 25 położony w budynku nr 9 przy ul. Pawiej, pole powierzchni użytkowej 52,40 m²,
 - b) w dziale I-Sp wpisany jest udział wynoszący 6338/782608 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
 - c) w dziale II jako właściciele na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej wpisani są Kamil Wiśniewski i Milena Wiśniewska,
 - d) w dziale III brak wpisów,
 - e) w dziale IV wpisana jest hipoteka umowna do sumy 535440 zł na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, KRS 0000026438, REGON 016298263,
 - f) do żadnego z działów tej księgi nie zarejestrowano wzmianek o wnioskach;

- 2) WA11/00031977/2 – na wniosek o sygnaturze: EUKW/15.7/232/2025, weryfikowany z danymi zawartymi w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych za pomocą identyfikatora: tbg4b1i8-332c-5d5g-8jcj-el7324550ad7, z którego treści wynika, że:
- w dziale I-O wpisany jest stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny nr 27 położony w budynku nr 9 przy ul. Pawiej, pole powierzchni użytkowej 49,33 m²,
 - w dziale I-Sp wpisany jest udział wynoszący 5343/782608 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
 - w dziale II jako właściciel wpisany jest Bartłomiej Malinowski,
 - w dziale III brak wpisów,
 - w dziale IV wpisana jest hipoteka umowna do sumy 510220 zł na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, KRS 0000026438, REGON 016298263,
 - do żadnego z działów tej księgi nie zarejestrowano wzmianek o wnioskach.
4. Przy tym akcie notarialnym okazano samodzielnie wydrukowany odpis zwykły księgi wieczystej nr WA5M/00522155/6 według stanu na dzień 15.07.2025 r. udostępniony przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w trybie art. 364 ust. 4 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, na wniosek o sygnaturze: EUKW/15.7/233/2025, weryfikowany z danymi zawartymi w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych za pomocą identyfikatora: tbg4b1i8-332c-5d5g-8jcj-el7324551ad7, z którego treści wynika, że:
- 1) w dziale I-O wpisany jest budynek nr 9 przy ul. Pawiej z którego wyodrębniono m.in. lokale: nr 25 – księga wieczysta nr WA11/00031977/2, nr 27 – księga wieczysta nr WA11/00031909/5;
 - 2) w dziale III ujawniono m.in. dwa inne wpisy:
 - a) wpis nr 66, w którym ustanawia się podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, zgodnie z którym każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 25 przysługuje prawo do wyłącznego i bezpłatnego korzystania z części tej nieruchomości stanowiącej przyległą do tego lokalu loggię o powierzchni 5,88 m² oraz z miejsc parkingowych nr 1 i 2, zlokalizowanych na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku, a także z komórki lokatorskiej nr 1, zlokalizowanej na trzeciej kondygnacji nadziemnej budynku (drugim piętrze), zgodnie z postanowieniami umów będących podstawą wpisu,
 - b) wpis nr 88, w którym ustanawia się podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, zgodnie z którym każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 27 przysługuje prawo do wyłącznego i bezpłatnego korzystania z części tej nieruchomości stanowiącej przyległą do tego lokalu loggię o powierzchni 4,09 m² oraz z miejsc parkingowych nr 55 i 56, a także z boksu nr B20, zlokalizowanych na pierwszej podziemnej kondygnacji budynku, zgodnie z postanowieniami aktu będącego podstawą wpisu;
 - 3) do żadnego z działów tej księgi nie zarejestrowano wzmianek o wnioskach.
5. Kamil i Milena Wiśniewscy, Bartłomiej Malinowski oświadczają odpowiednio, że:
- lokale mieszkalne nr 25 i 27 wolne są poza hipotekami od ograniczonych praw rzeczowych i roszczeń osób trzecich, w tym zobowiązań wobec Skarbu Państwa

i gminy, jak również nie występują w stosunku do nich jakiekolwiek ograniczenia w rozporządzaniu;

- lokale mieszkalne nr 25 i 27 nie są przedmiotem żadnych umów przedwstępnych z osobami trzecimi lub zobowiązujących do przeniesienia ich własności na rzecz osób trzecich, jak również nie były dotychczas przedmiotem żadnych czynności rozporządzających, powodujących utratę przez nich własności tych lokali w całości lub w części;
- lokale mieszkalne nr 25 i 27 zostały wyodrębnione z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA5M/00522155/6, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych;
- nieruchomość wspólną w rozumieniu przepisów ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali, objętą księgą wieczystą nr WA5M/00522155/6, zwaną dalej również „Nieruchomością Wspólną”, stanowi grunt oznaczony jako działki ewidencyjne nr 3/17, 3/19 z obrębem 0013 o łącznym obszarze 0,2922 ha, położone przy ul. Pawiej 9 w Piasecznie, w gminie Piaseczno, w powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim oraz części wspólne usytuowanego na tym gruncie budynku mieszkalnego, trzynastokondygnacyjnego położonego w Piasecznie ul. Pawia 9, zwanym dalej również „Budynkiem”, jak również urządzenia nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali;
- od chwili wydania odpisów ksiąg wieczystych wyżej opisanych do tych ksiąg żadne wnioski nie były składane.

6. Kamil i Milena małżonkowie Wiśniewscy oświadczają, że:

- są we współposiadaniu lokalu mieszkalnego nr 25 i komórki lokatorskiej nr 1;
- nie występują zaległości z tytułu opłat za lokal mieszkalny nr 25 wobec wspólnoty mieszkaniowej;
- w zakresie umowy sprzedaży objętej tym aktem nie są podatnikami podatku od towarów i usług (VAT) w rozumieniu ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług;
- nie toczy się przeciwko nim postępowanie egzekucyjne, zarówno sądowe, jak i administracyjne, ani postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości oraz nie zostało w stosunku do nich wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania upadłościowego;
- nie toczy się przeciwko nim postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości ani nie zostało w stosunku do nich wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania upadłościowego;
- nie toczy się przeciwko nim postępowanie o zatwierdzenie układu, przyśpieszone postępowanie układowe, postępowanie układowe lub sanacyjne, nie zostało w stosunku do nich wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do otwarcia tych postępowań;
- komórka lokatorska nr 1 nie jest przedmiotem umów najmu ani użyczenia;
- sprzedaży objętej niniejszym aktem nie dokonują w okolicznościach, o których mowa w art. 527 i 530 ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny, tj. w celu porządkowania aktualnych lub przyszłych wierzycieli.

7. Bartłomiej i Beata małżonkowie Malinowscy oświadczają, że:

- Bartłomiej Malinowski zapoznał się ze stanem faktycznym, prawnym i technicznym komórki lokatorskiej nr 1, obejrzał ją i akceptuje te stany;

- nabycia roszczenia sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej w zakresie prawa do korzystania z komórki lokatorskiej nr 1 usytuowanej na drugim piętrze (trzeciej kondygnacji nadziemnej) położonej w budynku przy ul. Pawiej 9 w Piasecznie Bartłomiej Malinowski dokonuje za środki finansowe stanowiące jego majątek osobisty do majątku osobistego;
- nie toczy się przeciwko niemu postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości ani nie zostało w stosunku do niego wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania upadłościowego;
- nie toczy się przeciwko niemu postępowanie o zatwierdzenie układu, przyśpieszone postępowanie układowe, postępowanie układowe lub sanacyjne, nie zostało w stosunku do niego wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do otwarcia tych postępowań.

8. Notariusz przed dokonaniem czynności objętej tym aktem dokonał weryfikacji stron w Krajowym Rejestrze Zadłużonych dostępnym na stronie internetowej <https://krz.ms.gov.pl/> poprzez zakładki: wyszukiwanie podmiotów, osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej, wpisując nr PESEL stawających, i stwierdził, że żadna ze stron nie jest ujawniona w ww. rejestrze.

§ 2. 1. Kamil i Milena małżonkowie Wiśniewscy oświadczają, że jako właściciele lokalu mieszkalnego nr 25 znajdującego się w budynku przy ul. Pawiej nr 9 w Piasecznie sprzedają Bartłomiejowi Malinowskiemu jako właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 27 położonego w budynku przy ul. Pawiej 9 w Piasecznie, roszczenie wynikające z opisanego w § 1 ust. 1 pkt 4 tego aktu określenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie prawa do korzystania z komórki lokatorskiej nr 1 usytuowanej na drugim piętrze (trzeciej kondygnacji nadziemnej), położonej w budynku przy ul. Pawiej 9 w Piasecznie za cenę 16 000 zł (szesnaście tysięcy złotych), a Bartłomiej Malinowski oświadcza, że roszczenie powyższe za cenę 16 000 zł (szesnaście tysięcy złotych) kupuje, a nabycia dokonuje za środki finansowe stanowiące jego majątek osobisty do majątku osobistego.

2. Sprzedawcy i Kupujący oświadczają, że w związku z zawarciem umowy sprzedaży objętej § 2 ust. 1 tego aktu dokonują zmiany sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej w ten sposób, że każdorazowemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 27 przy ul. Pawiej nr 9 w Piasecznie, objętego księgą wieczystą nr WA11/00031977/2, opisanego szczegółowo w § 1 ust. 2 pkt 1 tego aktu, oprócz prawa do wyłącznego i bezpłatnego korzystania z części tej nieruchomości wspólnej stanowiącej przyległą do tego lokalu loggię o powierzchni 4,09 m² oraz z miejsc parkingowych nr 55 i 56, a także z boku nr B20 zlokalizowanych na pierwszej kondygnacji podziemnej budynku, przysługuje również prawo do wyłącznego i bezpłatnego korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej komórkę lokatorską nr 1 usytuowaną na drugim piętrze (trzeciej kondygnacji nadziemnej), położoną w budynku przy ul. Pawiej 9 w Piasecznie, natomiast z pozostałej części Nieruchomości Wspólnej Bartłomiej Malinowski uprawniony jest do korzystania w takim zakresie, w jakim nie będzie uchybiać to korzystaniu przez pozostałych współwłaścicieli i współuprawnionych.

3. Beata Malinowska potwierdza, że jej mąż Bartłomiej Malinowski roszczenie wynikające z opisanego § 1 ust. 1 pkt 4 tego aktu określenia sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej w zakresie prawa do korzystania z komórki lokatorskiej nr 1 usytuowanej

na drugim piętrze (trzeciej kondygnacji nadziemnej), położonej w budynku przy ul. Pawiej 9 w Piasecznie, za cenę 16 000 zł nabył za środki finansowe stanowiące jego majątek osobisty.

§ 3. 1. Sprzedawcy oświadczają, że przed zawarciem umowy sprzedaży otrzymali gotówką od Kupującego część ceny sprzedaży, tj. 1000 zł, kwitując odbiór tej kwoty oraz zaliczają ją na poczet ceny sprzedaży.

2. Sprzedawcy oświadczają, że otrzymali w dniu dzisiejszym resztę ceny sprzedaży w kwocie 15 000 zł i kwitując odbiór tej kwoty.

§ 4. 1. Sprzedawcy oświadczają, że zobowiązują się wydać Kupującemu do korzystania i posiadania komórkę lokatorską nr 1 po zapłacie całej ceny sprzedaży za komórkę lokatorską nr 1, nie później jednak niż w terminie do 30.07.2025 r., i co do tego obowiązku każde z nich poddaje się egzekucji wprost z tego aktu notarialnego na rzecz Bartłomieja Malinowskiego, PESEL 80121503223, na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

2. Strony postanawiają ponadto, że do dnia dzisiejszego wszelkie koszty związane z utrzymaniem i korzystaniem z komórki lokatorskiej nr 1 ponosić będą Sprzedawcy, a od dnia dzisiejszego koszty te ponosić będzie Kupujący.

§ 5. Koszty niniejszego aktu ponosi Kupujący.

§ 6. Wypisy aktu można wydawać stawającym w dowolnej liczbie.

§ 7. Notariusz poinformował stawających o:

- skutkach wynikających z art. 56 ustawy z 10.09.1999 r. – Kodeks karny skarbowy, tj. m.in. o tym, że podatnik, który składając organowi podatkowemu, innemu uprawnionemu organowi lub płatnikowi deklarację lub oświadczenie, podaje nieprawdę lub zataja prawdę albo nie dopełnia obowiązku zawiadomienia o zmianie objętych nimi danych, przez co naraża podatek na uszczuplenie, podlega karze grzywny do 720 stawek dziennych albo karze pozbawienia wolności, albo obu tym karom łącznie;
- treści art. 3, 4, 5, 6, 7 ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, w szczególności o przysługującym urzędowi skarbowemu prawie do podwyższenia wartości przedmiotu tej czynności oraz o ciążącym na Kupujących obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę w przypadku podwyższenia wartości przedmiotu czynności przez urząd skarbowy;
- treści art. 626⁴ ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej;
- brzmieniu przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 6.10.2015 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1397);
- treści art. 84a § 1 i 2 ustawy z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa, zgodnie z którym notariusze są obowiązani do przekazywania Szełowi Krajowej Administracji

Skarbowej informacji o sporządzonym akcie notarialnym obejmującym: a) czynności cywilnoprawne, o których mowa w ustawie z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, b) czynności prawne, o których mowa w ustawie z 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn, c) oświadczenie, o którym mowa w art. 43 ust. 10 pkt 2 lit. b ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług, d) inne zdarzenia mogące spowodować powstanie zobowiązania podatkowego niewymienione w lit. a–c; o zarejestrowanym akcie poświadczenia dziedziczenia oraz o zarejestrowanym europejskim poświadczeniu spadkowym – informacje te są przekazywane według wzoru informacji udostępnionego na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy z 1.03.2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu za pomocą środków komunikacji elektronicznej przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego służącego przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu, w terminie 7 dni od dnia zarejestrowania, przy czym do biegu tego terminu nie wlicza się dni, w których wystąpiła awaria systemu teleinformatycznego służącego przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu.

§ 8. Kupujący zobowiązuje notariusza i żąda, aby notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądania wpisów w księdze wieczystej numer WA5M/00522155/6 w dziale III:

- 1) zmiany wpisu sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej, objętej tą księgą wieczystą (nr wpisu 66) poprzez wykreślenie uprawnienia każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego nr 25 położonego przy ul. Pawiej 9 do wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej nr 1, zlokalizowanej na trzeciej kondygnacji nadziemnej budynku (drugim piętrze);
- 2) zmiany sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej, objętej tą księgą wieczystą (nr wpisu 88) w ten sposób, że każdorazowemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 27 położonego przy ul. Pawiej nr 9 w Piasecznie oprócz prawa do wyłącznego i bezpłatnego korzystania z części tej nieruchomości stanowiącej przyległość do tego lokalu loggię o powierzchni 4,09 m² oraz z miejsc parkingowych nr 55 i 56, a także z boksu nr B20, zlokalizowanych na pierwszej podziemnej kondygnacji budynku, przysługuje także prawo do korzystania z komórki lokatorskiej nr 1 usytuowanej na drugim piętrze (trzeciej kondygnacji nadziemnej), położonej w budynku przy ulicy Pawiej 9 w Piasecznie,

oraz aby przekazał lub przesłał do Sądu Rejonowego w Piasecznie, IV Wydziału Ksiąg Wieczystych dokumenty stanowiące podstawę wpisu, tj. wypis tego aktu notarialnego.

§ 9. Stawający oświadczają, że wnioskodawcą w postępowaniu wieczystoksięgowym jest Kupujący, a uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są Sprzedawcy.

§ 10. Opłaty za niniejszy akt notarialny wynoszą:

- taksa notarialna z § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej-----430 zł,
- podatek od towarów i usług w stawce 23% na podstawie art. 41 oraz 146ef ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług-----98,9 zł,

- opłata sądowa na podstawie art. 44 ust. 1, pkt 6 ustawy z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych została pobrana w kwocie-----200 zł,
- podatek od czynności cywilnoprawnych w stawce 1% od umowy sprzedaży na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 i art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych-----160 zł,
- na podstawie art. 84a § 5 ustawy z 29.08.2022 r. – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z 28.02.2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych, za umieszczenie w CREWAN elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego opłata wynosi --5,00 zł.

Razem: 813,90 zł (osiemset trzynaście złotych dziewięćdziesiąt groszy).

Opłata sądowa pobrana przy akcie zostanie zarejestrowana w repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (246 zł) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z postawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Omówienie

Wzór dotyczy sprzedaży roszczenia do korzystania z komórki lokatorskiej pomiędzy właścicielami lokali stanowiących odrębne nieruchomości znajdujących się w tym samym budynku wielomieszkaniowym wraz ze zmianą sposobu korzystania z przedmiotowej komórki lokatorskiej.

