Repertorium A nr xxxx/2022

**AKT NOTARIALNY**

Dnia ……. dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (…… 2022 r.), przed:

**……. – notariuszem w ….,**

w siedzibie prowadzonej przez niego Kancelarii Notarialnej w …., przy ulicy ……, stawili się:

**1.** **……..**,

imiona rodziców: …….,

adres zamieszkania: ……. (według oświadczenia),

PESEL: …….,

NIP: …….,

dowód osobisty: ……..,

**2. ……….**,

imiona rodziców: ……,

adres zamieszkania: ……(według oświadczenia),

PESEL: ……,

NIP: ……..,

dowód osobisty: ………,

zwani dalej także łącznie „**Sprzedającym**”,

**3. ……..,**

imiona rodziców: ……..,

adres zamieszkania: …….,

PESEL: …….,

dowód osobisty: …….,

**4. ……..**,

imiona rodziców: ……..,

adres zamieszkania: ……..,

PESEL: ……..,

dowód osobisty: ……..,

którzy oświadczyli, że:

1) ……. jako Prezes Zarządu oraz …… jako Członek Zarządu, uprawnieni do łącznej reprezentacji Spółki, przy niniejszej czynnościdziałają w imieniu i na rzecz **Spółki pod firmą: ……. z siedzibą pod adresem:** ……, **adres do doręczeń: ……**, posiadającej **REGON: …..** oraz **NIP: ……**, wpisanej pod numerem **KRS: ……** do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, powołując się na wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, z dnia ….. 2022 r., dotyczący Spółki pod firmą: …… z siedzibą w …..,

* dane wynikające z powołanych wyżej wydruków z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nie uległy zmianie,
  + - przy dokonywaniu niniejszej czynności działają zgodnie z umowami reprezentowanej przez siebie Spółki, w granicach swoich kompetencji i nie zachodzą żadne okoliczności wyłączające bądź ograniczające ich uprawnienia do reprezentowania Spółki,
    - reprezentowana przez nich Spółka istnieje, nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do Spółki żadne postępowanie na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r., poz. 498) oraz na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r., poz. 243 z późniejszymi zmianami) i nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań.

Tożsamość osób stawających notariusz ustalił na podstawie okazanych dowodów tożsamości, których serie i numery powołano powyżej.

**OŚWIADCZENIA**

**ORAZ**

**UMOWA SPRZEDAŻY**

**POD WARUNKIEM**

**§ 1.**

**…..** oświadczają, że:

* + są, na prawach wspólności ustawowej, właścicielami nieruchomości, stanowiącej, według treści księgi wieczystej, składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami geodezyjnymi **…….**, natomiast w rzeczywistości składającej się z działek gruntu opisanych poniżej, o obszarze **…. ha** (……), położonej w **miejscowości ….., gmina …., powiat …., województwo …..**, dla której to nieruchomości **Sąd Rejonowy w …..** prowadzi księgę wieczystą **kw nr** **……**,
  + w dziale I-O powołanej wyżej księgi wieczystej **kw nr** **…..** widnieje:
  + wzmianka o wniosku, …., z dnia …. 2022r., dotyczącym sprostowania oznaczenia/ obszaru nieruchomości, do dnia dzisiejszego nierozpatrzonym przez Sąd,
  + w dziale III powołanej wyżej księgi wieczystej **kw nr** **…..** widnieją:
* nieodpłatna i bezterminowa służebność przesyłu …..,
  + powołana wyżej księga wieczysta **kw nr ….** nie wykazuje innych niż powyższe obciążeń, ostrzeżeń ani wzmianek,
* dnia ….. 2022 r., został sporządzony akt notarialny, Repertorium A nr …. przez ……, notariusza z siedzibą w Poznaniu, w którym to akcie notarialnym zostały zawarte między innymi wnioski do **Sądu Rejonowego w ….** o:
* **odłączenie** z księgi wieczystej **kw nr …..** działek gruntu **nr** **…..**, o łącznym obszarze **…. ha** i **założenie** dla nich jednej nowej księgi wieczystej,

który to wniosek do dnia dzisiejszego nie został rozpatrzony przez Sąd,

* opisaną wyżej nieruchomość nabyli na podstawie umowy sprzedaży, sporządzonej w formie aktu notarialnego, Repertorium A nr …., dnia …. r., przez …., notariusza z siedzibą w …..,
* w chwili nabycia opisanej wyżej nieruchomości byli i nadal pozostają ze sobą w związku małżeńskim, w którym trwa wspólność ustawowa,
* opisana wyżej działka gruntu **nr …..** uległa podziałowi, jako nieruchomość rolna, do której nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899), i to na:
* działkę gruntu nr ….. (…..), o obszarze …. ha (….),
* działkę gruntu nr …. (…..), o obszarze 0,3998 ha (….),

które to działki gruntu do dnia dzisiejszego nie zostały ujawnione w księdze wieczystej, przy czym został już złożony wniosek o sprostowanie działu I-O księgi wieczystej, opisany powyżej,

* opisane wyżej działki gruntu **nr …..,** o łącznym obszarze **….. ha** (….),położone w **miejscowości …, gmina …, powiat …, województwo ….,** są niezabudowane i nie zostały uprzednio nabyte od Skarbu Państwa, ani jednostki samorządu terytorialnego,
* opisane wyżej działki gruntu **nr …..** znajdują się na terenie, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, co wynika także z zaświadczenia, …., wydanego dnia … r., z upoważnienia Wójta Gminy ……
* opisane wyżej działki gruntu **nr …..** są nieruchomościami rolnymi w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 poz. 1362 z późniejszymi zmianami),
* opisane wyżej działki gruntu **nr …..** nie są położone na obszarze rewitalizacyjnym przewidzianym w ustawie z dnia 09 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r., poz. 1398) ani nie została podjęta Uchwała Rady Gminy na podstawie art. 11 ust. 5 pkt 1 w związku z art. 8 wyżej wymienionej ustawy oraz że opisane wyżej działki gruntu **nr …..** nie są położone na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w Rozdziale 5 wyżej powołanej ustawy, co wynika także z zaświadczenia, …., wydanego dnia …. r., z upoważnienia Wójta Gminy … bliżej opisanego w § 2 niniejszego aktu notarialnego,
* nie zachodzą przesłanki określone w art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2017 r. poz. 788), co wynika także z zaświadczenia …., wydanego dnia …. r., z upoważnienia Starosty …., bliżej opisanego w § 2 niniejszego aktu notarialnego,
* opisane wyżej działki gruntu **nr …..** nie są przedmiotem innych niż powyższe obciążeń, roszczeń ani innych praw osób trzecich, **z wyjątkiem przysługującego Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa działającemu na rzecz Skarbu Państwa prawa pierwokupu,**
* opisane wyżej działki gruntu **nr ….** nie wchodzą w skład masy upadłości, nie są zajęte w postępowaniu egzekucyjnym i nie istnieją inne ograniczenia w rozporządzaniu nimi,
* opisane wyżej działki gruntu **nr ….** stanowią zorganizowaną całość gospodarczą,
* opisane wyżej działki gruntu **nr ….** będą miały zapewniony dostęp do drogi publicznej przez wyżej opisane działki gruntu **nr ….,** na których ustanowiona została służebność, o której mowa powyżej oraz przez wyżej opisane działki gruntu **nr …. ,** na których ustanowiona zostanie służebność,
* nie mają zobowiązań skutkujących powstaniem hipoteki przymusowej, innych aniżeli opisane powyżej, ani innych zobowiązań, do których stosuje się przepisy Rozdziału 15 Działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 800 z późniejszymi zmianami),
  + opisany wyżej stan prawny przedmiotu niniejszej umowy zgodny jest z rzeczywistym stanem prawnym.

**§ 2.**

Do niniejszego aktu notarialnego zostały **przedłożone względnie okazane** następujące dokumenty:

* wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej, wydane dnia …. 2022 r., z upoważnienia Starosty …., dla działek gruntu nr …,
* zaświadczenie ….. , wydane dnia …. 2022 r., z upoważnienia Wójta Gminy …., z którego to dokumentu wynika między innymi, że:
* zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy …, zatwierdzonym Uchwałą Nr … Rady Gminy …. z dnia ….. r., dla działek położonych w miejscowości … o nr ewid. …. określono kierunek zagospodarowania w części jako tereny zabudowy ….,
* w obszarze analizowanym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
* przedmiotowe działki nie leżą w strefie, co do której została podjęta przez Radę Gminy …. uchwała o ustanowieniu obszaru rewitalizacji, zastrzegająca prawo pierwokupu na rzecz gminy oraz nie leżą w Specjalnej Strefie Rewitalizacji,
* zaświadczenie, …., wydane dnia ….. 2022 r., z upoważnienia Starosty …., z którego to dokumentu wynika między innymi, że:

- działki o numerach ewidencyjnych …, ark. mapy …, obręb ewid. …, gm. …, nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu, ani decyzją Starosty …, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach.

* protokół ze Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą: …. z siedzibą w …., z dnia …. r., obejmujący Uchwałę Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą: … z siedzibą w … z dnia … r., z którego to dokumentu wynika między innymi, że Zgromadzenie Wspólników udzieliło Spółce zgody na nabycie przez Spółkę nieruchomości stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami geodezyjnymi …., położonych w miejscowości …, gmina …., dla których Sąd Rejonowy w … prowadzi Księgę Wieczystą ….,

**§ 3.**

**……** oświadczają, że **sprzedają Spółce pod firmą: ….. z siedzibą w …** działki gruntu **nr ….,** o łącznym obszarze **…. ha**, wchodzące w skład nieruchomości, opisanej w § 1 niniejszego aktu notarialnego, dla której to nieruchomości **Sąd Rejonowy w …** prowadzi księgę wieczystą kw nr **…**, i to **pod warunkiem**, **że** **Krajowy Ośrodek** **Wsparcia Rolnictwa** **działający na rzecz Skarbu Państwa**, nie wykona przysługującego mu prawa pierwokupu na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 poz. 1655 z późniejszymi zmianami), w odniesieniu do działek gruntu **nr … ,** opisanych w § 1 niniejszego aktu notarialnego.

………, działający w imieniu i na rzecz **Spółki pod firmą: ….. z siedzibą w …** oświadczają, że wyżej wymienione działki gruntu **nr …..,** o łącznym obszarze **…. ha**, wchodzące w skład nieruchomości, opisanej w § 1 niniejszego aktu notarialnego, dla której to nieruchomości **Sąd Rejonowy w …** prowadzi księgę wieczystą kw nr **….** **Spółka pod firmą: ….. z siedzibą w …. pod powyższym warunkiem kupuje.**

Strona kupująca oświadcza, że znany jest jej obecny stan prawny i fizyczny działek gruntu **nr …**, opisanych w § 1 niniejszego aktu notarialnego i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń i roszczeń.

…., działający w imieniu i na rzecz **Spółki pod firmą: …. z siedzibą w ….** oświadczają, że są świadomi odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia oraz oświadczają, że **Spółka pod firmą: ….. z siedzibą w ….** nie spełnia wymogów uznania za rolnika indywidualnego, przewidzianych w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1655 z późniejszymi zmianami) oraz nie jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, dzierżawcą, ani samoistnym posiadaczem żadnych nieruchomości rolnych.

**§ 4.**

Osoby stawające oświadczają, że strony zobowiązują się zawrzeć umowy przenoszące własność działek gruntu **nr ….**, opisanych w § 1 niniejszego aktu notarialnego, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o rezygnacji z prawa pierwokupu przez uprawnionego, w odniesieniu do działek gruntu **nr ….**, opisanych w § 1 niniejszego aktu notarialnego albo po upływie terminu do złożenia takiego oświadczenia, przy czym nie później niż w terminie do dnia **…. r.** (…….).

Osoby stawające oświadczają, że upoważniają notariusza do złożenia wypisu niniejszego aktu notarialnego w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa.

**§ 5.**

Osoby stawające oświadczają, że cena za działki gruntu **nr ….,** opisane w § 1 niniejszego aktu notarialnego, wynosi łączną kwotę **…. zł** (słownie: …. złotych), która to cena netto zostanie powiększona o należny podatek od towarów i usług VAT - stawka 23% (dwadzieścia trzy procent), to jest cena z uwzględnieniem podatku VAT wynosi łącznie **…. zł** (słownie: ….. złotych), przy czym podatek od towarów i usług VAT –w kwocie **…. zł** (słownie: …. złotych).

….., działający w imieniu i na rzecz **Spółki pod firmą: ….. z siedzibą w ….** oświadczają, że całą cenę w kwocie **brutto** **….. zł Spółka pod firmą: …. z siedzibą w …. zobowiązuje się zapłacić** stronie sprzedającej, **po zawarciu umowy przeniesienia własności**,najpóźniej w terminie **1** (jednego) **dnia** od dnia doręczenia stronie kupującej przez stronę sprzedającą prawidłowo wystawionej faktury VAT, uwzględniającej podatek od towarów i usług VAT w stawce 23%, **przelewem** na wskazany przez stronę sprzedającą umowie przeniesienia własności jej rachunek bankowy, i co do tego obowiązku Spółka pod firmą: …. z siedzibą w …. podda się w akcie notarialnym dokumentującym umowę przeniesienia własności, egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego, postanawiając, że zdarzeniem, od którego uzależnione będzie wykonanie powyższego obowiązku zapłaty, będzie doręczenie stronie kupującej przez stronę sprzedającą prawidłowo wystawionej faktury VAT, uwzględniającej podatek od towarów i usług VAT w stawce 23%, w terminie …. dni od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności.

Strona sprzedająca oświadcza, że zobowiązuje się doręczyć stronie kupującej prawidłowo wystawioną fakturę VAT najpóźniej w terminie …. dni od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności, na co strona kupująca wyraża zgodę.

Strona sprzedająca oświadcza, że wyraża zgodę na powyższy sposób i termin zapłaty całej ceny na swoją rzecz.

Osoby stawające oświadczają, że za dzień zapłaty całej ceny strony uważać będą dzień wydania nieodwracalnego i skutecznego polecenia przelewu.

**§ 6.**

Notariusz zwrócił osobom stawającym uwagę na:

* przepisy ustawy z dnia 09 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1150 z późniejszymi zmianami) dotyczące przysługującego organowi podatkowemu prawa do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu tej czynności, a także ciążącego na nabywcy obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę, w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej przez organ podatkowy,
* przepisy ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz.U. z 2017, poz. 1007 – z późniejszymi zmianami), w szczególności dotyczące rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i hipoteki,
* przepisy art. 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 1785 – z późniejszymi zmianami),
* przepisy ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 188 – z późniejszymi zmianami),
* przepisy Rozdziału 15 Działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 201 z późniejszymi zmianami), w szczególności na treść art. 112 tej ustawy,
* przepisy art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 r. Kodeks karny skarbowy (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 2137 – z późniejszymi zmianami) dotyczące: skutków podania nieprawdy lub zatajenia prawdy, przez co podatek narażony jest na uszczuplenie, przysługującego organowi podatkowemu prawa do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu czynności prawnej, a także dotyczące ciążącego na podatniku obowiązku zapłaty podatku w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu czynności przez organ podatkowy,
* przepisy art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami),
* przepisy ustawy z dnia 09 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 1023),
* przepisy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2015 r. poz. 2100),
* przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1655).

**§ 7.**

Osoby stawające oświadczają, że strona kupująca ponosi koszty niniejszego aktu notarialnego, a także koszty aktu notarialnego dokumentującego umowę przenoszącą własność wraz z opłatami sądowymi.

**§ 8.**

Osoby stawające oświadczają, że strona sprzedająca dokona przeniesienia własności nieruchomości, jako podatnik podatku od towarów i usług zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017 r., poz. 1221 – z późniejszymi zmianami), dokonała zgłoszenia rejestracyjnego zgodnie z art. 96 tej ustawy i będzie podatku od towarów i usług w związku z umową przeniesienia własności nieruchomości.

**Prawa autorskie:**

Wzór dokumentu udostępniony został na zasadach wolnej licencji Creative Commons: uznanie autorstwa, na tych samych warunkach 3.0 Polska (CC BY 3.0 PL). Licencja udzielana jest nieodpłatnie. Pewne prawa na rzecz autorów zastrzeżone. Zezwala się na dowolne wykorzystanie treści pod warunkiem wskazania autorów oraz zachowania niniejszej informacji licencyjnej. Wolno m.in. kopiować, zmieniać, rozpowszechniać w dowolnym medium i formacie, przedstawiać i wykonywać utwór.

Tekst licencji dostępny jest na stronie: https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/pl/