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: ……………,

zwany dalej także „**Sprzedającym**”,

**2. ………… ,**

imiona rodziców: …………. ,

adres zamieszkania: …………..,

PESEL: …………….,

dowód osobisty: …………,

który oświadczył, że:

* ………… jako Prezes Zarządu, uprawniony do reprezentacji Spółki, przy niniejszej czynnościdziała 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: ………………,
* dane wynikające z powołanego wyżej wydruku z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nie uległy zmianie,
  + - przy dokonywaniu niniejszej czynności działa zgodnie z umową reprezentowanej przez siebie Spółki, w granicach swoich kompetencji i nie zachodzą żadne okoliczności wyłączające bądź ograniczające jego 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.

**UMOWA SPRZEDAŻY**

**ORAZ**

**UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWYCH**

**§ 1.**

**…………….** oświadcza, że:

* + jest właścicielem nieruchomości, składającej się, według treści księgi wieczystej, z działek gruntu oznaczonych numerami geodezyjnymi **……………..** o obszarze **……. ha** (słownie: …………..), położonej w **miejscowości ….., gmina ….., powiat ….., województwo ……**, dla której to nieruchomości **Sąd Rejonowy w ……**prowadzi księgę wieczystą **kw nr** **………………….**,
  + w dziale III powołanej wyżej księgi wieczystej **kw nr** **…….** widnieją:
* nieodpłatna i bezterminowa służebność ……,
  + powołana wyżej księga wieczysta **kw nr ……** nie wykazuje innych niż powyższe obciążeń, ostrzeżeń ani wzmianek,
* opisaną wyżej nieruchomość nabył na podstawie ………,
* w chwili nabycia opisanej wyżej nieruchomości był …….,
* działka gruntu **nr …….,** ujawniona pierwotnie w księdze wieczystej **kw 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 …. ha (……),

które to działki gruntu do dnia dzisiejszego nie zostały ujawnione w księdze wieczystej,

* 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 ……. , bliżej opisanego w § 2 niniejszego aktu notarialnego,

LUB

* opisane wyżej działki gruntu **nr** **…….** znajdują się na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą …….
* opisane wyżej działki gruntu **nr** **…….** nią 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), gdyż w ewidencji gruntów oznaczone są jako „…”,
* 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, ……., 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,
* 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** **……** graniczą ze sobą,
* opisane wyżej działki gruntu **nr** **…….** mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
* 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 aktu notarialnego, Repertorium A nr ….., sporządzonego dnia …. r., przez ….., notariusza z siedzibą w ….., dokumentującego umowę sprzedaży,
* wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej, wydane dnia ….. r., z upoważnienia Starosty ….., dla działek gruntu nr ….,
* protokół ze Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą: ……, z dnia …… 2022 r., obejmujący Uchwałę …. Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą: ….. 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 ….,
* zaświadczenie, ….., wydane dnia ….. r., z upoważnienia Wójta ….., 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., zmienionym Uchwałą Nr ….. Rady Gminy ….. z dnia ….. r., dla działek położonych w miejscowości ….. o nr ewid. …… określono kierunek zagospodarowania jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (Ml),
* 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,
* wypis z rejestru gruntów, wydany dnia …. r., z upoważnienia Starosty ….., dla działek gruntu ……, z którego wynika, że powyższe działki gruntu powstały w wyniku podziału działki gruntu nr …..,
* ostateczna decyzja, …….., wydana dnia …… r., przez Wójta Gminy ….., zatwierdzająca projekt podziału,
* zaświadczenie, ……, wydane dnia ….. 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.

**§ 3.**

**…….** oświadcza, że **sprzedaje 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 **…..**.

…………….. , działający w imieniu i na rzecz **Spółki pod firmą: …….. z siedzibą w ……** oświadcza, 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 …. 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.

Osoby stawające oświadczają, że strony zawierają niniejszą umowę w wykonaniu swoich wzajemnych zobowiązań wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży pod warunkiem, sporządzonej dnia …… r., w formie aktu notarialnego, Repertorium A nr ……, przez ……., notariusza z siedzibą w ….. i z powyższego tytułu nie mają względem siebie żadnych dalszych roszczeń, w zakresie dotyczącym przedmiotu niniejszej umowy.

**§ 4.**

Osoby stawające oświadczają, że cena za działki gruntu działki gruntu **nr** **…. i 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 **brutto** **…… zł** (słownie: ………….. złotych i …/100), przy czym podatek od towarów i usług VAT –w kwocie **….. zł** (słownie: …… złotych i … /100).

….., działający w imieniu i na rzecz **Spółki pod firmą: …… z siedzibą w …..** oświadcza, że całą cenę w kwocie **brutto** **….. zł Spółka pod firmą: ….. z siedzibą w ….. zobowiązuje się zapłacić** stronie sprzedającej, 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%, przy czym w terminie najpóźniej do dnia **xxxx r.** (xxxxx), **przelewem** na wskazany przez stronę sprzedającą jej rachunek bankowy **nr xxxxx**, i co do tego obowiązku Spółka pod firmą: …… z siedzibą w ….. poddaje się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego, postanawiając, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie powyższego obowiązku zapłaty, jest doręczenie stronie kupującej przez stronę sprzedającą prawidłowo wystawionej faktury VAT, uwzględniającej podatek od towarów i usług VAT w stawce 23%, w terminie najpóźniej do dnia **xxx r.** (xxxxx).

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.

**§ 5.**

……., działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **…… z siedzibą w …..** oświadcza, że **Spółka pod firmą: ….. z siedzibą w ……** jest już w posiadaniu działek gruntu **nr** **…… ,** opisanych w § 1 niniejszego aktu notarialnego.

**§ 6.**

1. ……, działający w imieniu i na rzecz **Spółki pod firmą: ….. z siedzibą w …..** oświadcza, że **Spółka pod firmą: ….. z siedzibą w …. ustanawia** na nieruchomości, składającej się z działek gruntu nr **…..,** dla której to nieruchomości w **Sądzie Rejonowym w …..** zostanie założona nowa księga wieczysta, zgodnie z wnioskiem zawartym w niniejszym akcie notarialnym, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości, opisanej w § 1 niniejszego aktu notarialnego, dla której to nieruchomości **Sąd Rejonowy w ….. prowadzi księgę wieczystą kw nr ….**, **nieodpłatną** **i na czas nieoznaczony** **służebność gruntową** polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez działki gruntu nr **…..** oraz poprowadzenia i dostępu do mediów, poza obszarami zabudowy, przez drogi wyznaczone na tym terenie zgodnie z ……. .

**……** oświadcza, że na powyższe wyraża zgodę.

3.……, działający w imieniu i na rzecz **Spółki pod firmą: …… z siedzibą w …..** oraz **…..** oświadczają, że wszelkie koszty związane z budową i utrzymaniem dróg na działkach gruntu **nr** **…..** ponosić będzie wyłącznie każdoczesny właściciel tych działek, a koszty te nie będą obciążać właścicieli nieruchomości uprawnionych.

**§ 7.**

Notariusz zwrócił osobom stawającym uwagę na:

* przepisy ustawy z dnia 09 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 815 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 2019, poz. 2204 – 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 2019 r., poz. 1170 – z późniejszymi zmianami),
* przepisy ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 1128 – z późniejszymi zmianami),
* przepisy Rozdziału 15 Działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 1540), 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 2021 r., poz. 408 – 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. z 2021 r., poz. 741 – z późniejszymi zmianami),
* przepisy ustawy z dnia 09 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2021 r., poz. 485),
* przepisy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. 2021 r. poz. 1275).

Notariusz poinformował osoby stawające o brzmieniu art. 6264ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1575 – z późniejszymi zmianami), w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.

**§ 8.**

Na podstawie zawartych w niniejszym akcie notarialnym postanowień zostanie złożony wniosek do **Sądu Rejonowego w …..** za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, zgodnie z art. 6264ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296 – z późniejszymi zmianami) o:

* **odłączenie** z księgi wieczystej **kw nr ……** działek gruntu **nr** **…..**, o łącznym obszarze **….. ha** i **założenie** dla nich jednej nowej księgi wieczystej z wpisem:
* **w dziale II** własności na rzecz **Spółki pod firmą:** **……z siedzibą w ……,**
* **w dziale III** służebności gruntowej, zgodnie z § 6 ust. 1 niniejszego aktu notarialnego,
* **wpis w** **dziale I-Sp** księgi wieczystej **kw nr …..** służebności gruntowej, zgodnie z § 6 ust. 1 niniejszego aktu notarialnego,

Osoby stawające oświadczają, że nie wiedzą o istnieniu obciążających przedmiot niniejszej umowy ograniczonych praw rzeczowych ani ograniczeń w ich rozporządzaniu.

**Wnioskodawca** oświadcza, że **nie zrzeka się uprawnienia do doręczenia zawiadomienia** o wpisach, których dotyczą żądania wniosku ani **nie wskazuje konta w ramach platformy ePUAP**, na które drogą elektroniczną ma mu zostać doręczone zawiadomienie o tych wpisach.

**§ 9.**

Osoby stawające oświadczają, że strona kupująca ponosi koszty niniejszego aktu notarialnego wraz z opłatami sądowymi.

**§ 10.**

Osoby stawające oświadczają, że strona sprzedająca dokonuje sprzedaży objętej niniejszym aktem notarialnym, 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 jest podatnikiem podatku od towarów i usług w związku z objętą niniejszym aktem notarialnym sprzedażą.

**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/