KANCELARIA NOTARIALNA
Marek Dyka
Notariusz
ul. Gimnazjalna 1, 34-500 Zakopane
tel./fax. 18 200 17 55

Repertorium A numer ? / 2021

AKT NOTARIALNY
(PROJEKT)

Dnia szesnastego kwietnia dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (?-04-2021 r.) w Kancelarii Notarialnej w Zakopanem przy ulicy Gimnazjalnej 1, przede mną notariuszem Markiem Dyką stawili się:----------

1. **……..**, według oświadczenia zamieszkały: 34-500 Zakopane, ulica ?, PESEL …….., okazał dowód osobisty numer ? **działający przy niniejszym akcie za Spółkę działającą pod firmą: Toto spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu** (adres: 61-744 Poznań, ulica Wielka 11 lok. 2-3) wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000650576, uprawniony jako Prezes Zarządu do reprezentacji powyższej Spółki, co wynika z okazanej do tego aktu informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, stan na dzień ? 2021 roku, pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 112, z 2020 r. poz. 2320), posiadającej numer statystyczny REGON 366011632 oraz numer ewidencji podatkowej NIP 5532529873,----------**-**

   - wskazuje adres do doręczeń dla ww. Spółki: …….., ul. ?,----

   - zwany dalej „Przedstawicielem Spółki", zaś Spółka z o.o, o której wyżej mowa, zwana dalej „Spółką" lub „Sprzedawcą",----------

2. **?,** syn/córka ?, według oświadczenia zamieszkała/y: ?, PESEL ?, okazał/a dowód osobisty numer ?, jak oświadcza przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą pod firmą: ? (adres stałego miejsca wykonywania działalności: ?), posługująca/y się numerem NIP ?, posiadająca/y nadto numer REGON ?, co wynika z treści wpisów dostępnych

w ramach systemu teleinformatycznego Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,----------

- zwanym dalej „Rezerwującym”.----------

Sprzedawca i Rezerwujący są dalej zwani łącznie „Stronami”, a każdy z osobna „Stroną”.----------

Tożsamość osób biorących udział w czynności stwierdziłem na podstawie okazanych mi dowodów osobistych.----------

UMOWA REZERWACYJNA

ORAZ

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI

Stosownie do treści art. 91 ustawy Prawo o notariacie wolą Stron jest aby poniższa umowa rezerwacyjna sporządzona została w formie aktu notarialnego.----------

§ 1

Przedstawiciel Spółki oświadcza, że mocą umowy przeniesienia własności z dnia 22 lutego 2019 roku, wpisanej do Repertorium A numer 493/2019 oraz protokołu nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 21 lutego 2019 roku, wpisanego do Repertorium A numer 471/2019, sporządzonych w Kancelarii Notarialnej w Zakopanem, przez notariusz Jolantę Sawera-Fryźlewicz, Sprzedawcy:----------

1. przysługuje tytuł prawny w postaci **prawa użytkowania wieczystego** do nieruchomości położonej w Zakopanem, jednostka ewidencyjna Zakopane, obręb 005 (pięć) Zakopane, powiat tatrzański, województwo małopolskie, oznaczonej jako działki gruntu numer **541/1** (pięćset czterdzieści jeden przez jeden) o obszarze wynoszącym **0,0144 ha** (sto czterdzieści cztery metry kwadratowe) oraz działki gruntu numer **541/6** (pięćset czterdzieści jeden przez jeden) o obszarze wynoszącym **0,3756 ha** (trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Zakopanem V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **NS1Z / 00061806 / 3** („NS” jeden „Z” przez sześćdziesiąt jeden tysięcy osiemset sześć przez trzy),----------

2. na przedmiotowej nieruchomości Sprzedający realizuje inwestycję obejmującą budynek niemieszkalny - zgodnie z decyzją Nr 17/14 wydaną przez Starostę Tatrzańskiego dnia 20.01.2014 roku (dalej jako „**Budynek**”),----------
3. w Budynku istnieje możliwość wyodrębnienia szeregu lokali, a z każdym z tych lokali związany będzie udział w nieruchomości wspólnej.----------

§ 2

1. W Budynku będzie istniała możliwość wyodrębnienia między innymi lokalu numer …… – oznaczenie robocze jako lokal numer …….., położonego, na …… piętrze, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej około ……. m2 (……..……), który będzie się składał z: …… (dalej jako „**Lokal**”),----------
2. Położenie i rzut Lokalu zawiera Załącznik nr 1. ----------
3. Standard wykończenia Lokalu wskazany został w Załączniku nr 2.----------
4. Z powyższym Lokalem związany będzie udział w nieruchomości wspólnej.---

§ 3

1. Rezerwujący oświadcza, że jest zainteresowany nabyciem ww. Lokalu.--------
2. Strony umówiły cenę Lokalu na kwotę brutto ……..…….. złotych (dalej jako „Cena”). Powyższa kwota obejmuje podatek VAT w kwocie ……..…… według stawki 23%. Cena będzie płatna w następujący sposób: ----------
   a) rata 1 w kwocie ……...% Ceny – płatna w chwili zawarcia umowy przedwstępnej (depozyt notarialny złożony co najmniej jeden dzień przed zawarciem umowy przedwstępnej),----------
   b) rata 2 w kwocie ……...% Ceny – płatna w chwili zawarcia umowy ostatecznej (depozyt notarialny złożony co najmniej jeden dzień przed zawarciem umowy ostatecznej).----------

Koszty zawarcia umowy przedwstępnej oraz ostatecznej pokrywa Rezerwujący.-----

3. Strony potwierdzają, iż w relacjach pomiędzy nimi wiążący walor ma kwota umówionej ceny brutto. W konsekwencji, w przypadku gdyby okazało się, że Lokal jako przedmiot umowy przenoszącej własność (ustanowienia odrębnej własności lokalu lub innej, na podstawie której Rezerwujący nabędzie Lokal) podlegał opodatkowaniu podatkiem VAT według stawki innej niż 23%, wówczas Cena (jako cena brutto) nie ulegnie zmianie.----------

§ 4

1. Rezerwacja Lokalu obowiązuje do dnia ……..2021 roku (…….. dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku), chyba że

wcześniej Strony zawrą stosowną umowę przedwstępną (lub inną) dotyczącą Lokalu, o której mowa w pkt. 6 poniżej.----------

2. W celu wykonania niniejszej umowy Rezerwujący wpłacił do depozytu notarialnego notariusza w Zakopanem Marka Dyki kwotę …….. zł (……..złotych), dalej „Opłata Rezerwacyjna", a okoliczność ta udokumentowana została sporządzeniem protokołu przyjęcia tychże pieniędzy do depozytu notarialnego wpisanym do Repertorium A numer ? (tut. Kancelaria), i Strony postanowiły, że kwota ta po podpisaniu niniejszej umowy w ciągu 3 (trzech) dni roboczych ma zostać przekazana przez Notariusza na konto Sprzedawcy.----------
   Koszty tych czynności pokrywa Rezerwujący. ----------
3. Po upływie terminu wskazanego w pkt. 1 powyżej Opłata Rezerwacyjna:-------
   (a) jeżeli z przyczyn znajdujących się po stronie Rezerwującego nie doszło do zawarcia umowy przedwstępnej lub innej dotyczącej Lokalu – Opłata Rezerwacyjna nie podlega zwrotowi (pozostaje u Sprzedawcy), a rezerwacja wygasa,----------
   (b) zostanie zwrócona Rezerwującemu:----------
      (i) po zawarciu umowy przedwstępnej (lub innej) dotyczącej Lokalu – Opłata Rezerwacyjna jest zwracana Rezerwującemu, a Rezerwujący dokonuje wpłaty pełnych kwot na podstawie umowy zawartej pomiędzy Stronami,----------
      (ii) jeżeli z przyczyn innych niż znajdujące się po stronie Rezerwującego nie doszło do zawarcia umowy przedwstępnej lub innej dotyczącej Lokalu – Opłata Rezerwacyjna podlega zwrotowi, a rezerwacja wygasa.----------
   W przypadkach wskazanych w ppkt. b) powyżej zwrot dokonywany jest na wezwanie Rezerwującego na zasadach określonych w § 4 pkt 5.----------
4. W celu zabezpieczenia zwrotu opłaty rezerwacyjnej strony ustanowią hipotekę umowną do wysokości kwoty ……. zł (……. złotych) o treści jak poniżej.----------
5. Po doręczeniu wezwania do zwrotu opłaty rezerwacyjnej Strony w terminie 14 dni zobowiązują się podpisać protokół przyjęcia do depozytu notarialnego w tut. Kancelarii kwoty stanowiącej zwrot opłaty rezerwacyjnej (tj. …….. zł) oraz podpisać umowę (w tym Rezerwujący zobowiązuje się złożyć w formie prawem przewidzianej zgodę na wykreślenie tej hipoteki) na podstawie której nastąpi wykreślenie ustanowionej hipoteki. Notariusz dokona zwrotu opłaty rezerwacyjnej na rzecz Rezerwującego w terminie dwóch dni roboczych od dnia podpisania przez Strony umowy na podstawie której nastąpi wykreślenie ustanowionej hipoteki.----------
   Koszty tych czynności pokrywa Sprzedawca.----------
6. Strony przewidują zawarcie:----------

a) umowy przedwstępnej dotyczącej Lokalu do dnia ……...2021 r. (trzydziestego września dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku);----------

b) umowy ostatecznej dotyczącej Lokalu do dnia ……..2022 roku (dwudziestego drugiego grudnia dwa tysiące dwudziestego drugiego roku).--

7. Strony uzgadniają dodatkowo, że wpłacona kwota ……... zł w przypadku zawarcia umowy może zostać rozliczna na poczet zawarcia umowy przedwstępnej ----------

§ 5.

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.----------
2. Wszelkie spory wynikające z Umowy Strony poddają sądowi powszechnemu właściwemu dla miejsca położenia przedmiotowego lokalu tj. dla Miasta Zakopane.----------

§ 6.

Rezerwujący oświadcza i potwierdza, że przed zawarciem niniejszej umowy powstały w wyniku indywidualnych negocjacji projekt aktu notarialnego wraz z projektem przyjęcia pieniędzy do depozytu został mu przesłany i tym samym ostateczny kształt niniejszej umowy oraz protokołu przyjęcia depozytu powstał w wyniku uzgodnień indywidualnych.----------

§ 7.

……... działając za Spółkę Toto spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu oświadcza, że ustanawia na przysługującym Sprzedawcy prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Zakopanem, w obrębie 005 (pięć) Zakopane, w postaci działki ewidencyjnej nr 541/1 obszaru 0,0144 ha i działki ewidencyjnej nr 541/6 obszaru 0,3756 ha, szczegółowo wyżej opisanej, dla której Sąd Rejonowy w Zakopanem V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer NS1Z / 00061806 / 3 **hipotekę umowną do kwoty ……. zł (……. złotych) na rzecz ??** celem realizacji postanowień wyżej wskazanej Umowy Rezerwacyjnej, tj. w celu zabezpieczenia zwrotu przez Sprzedawcę opłaty rezerwacyjnej w kwocie 400.000,00 zł w przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w § 4 pkt 3 lit.b tej Umowy rezerwacyjnej.----------

§ 8.

Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym umowy rezerwacyjnej oraz złożonego powyżej oświadczenia ? za zgodą Sprzedawcy żąda, aby na podstawie tego aktu notarialnego, notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego, który będzie wykonywał Sąd Rejonowy w Zakopanem V Wydział Ksiąg Wieczystych, obejmującego żądanie:---------

- wpisania w księdze wieczystej numer NS1Z / 00061806 / 3, w jej dziale IV-tym hipoteki umownej do kwoty ……. zł o treści jak powyżej na rzecz ?--------------------

Notariusz poinformował Stawającego o brzmieniu art. 626^4 Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.----------

Nadto notariusz pouczył Stronę o możliwościach wynikających z treści przepisów art. 626 (10) § 1^1 i art. 626 (10) § 1^2 kodeksu postępowania cywilnego tj. o możliwości dokonania w niniejszym akcie notarialnym zrzeczenia się zawiadomienia Sądu wieczystoksięgowego o dokonanym wpisie wynikającym z udokumentowanych tym aktem czynności , a także o tym, iż na wniosek uczestnika niniejszego postępowania wieczystoksięgowego zawarty w niniejszym akcie notarialnym zawiadomienie o wpisie doręczyć można za także za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie. W przypadku wskazania danych o koncie uniemożliwiających skuteczne doręczenie, zawiadomienie o wpisie doręcza się w sposób określony w art. 131 § 1 kodeksu postępowania cywilnego.----------

Stawający poinformowany o możliwościach wynikających z cytowanych powyżej przepisów oświadcza, iż z nich nie skorzysta.----------

Koszty związane z zawarciem tego aktu notarialnego ponosi ?----------

Pobrano tytułem:----------
- podatku od czynności cywilnoprawnych – zgodnie z treścią ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 815, z 2021 r. poz. 255) na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7 lit b w kwocie: ---------- 19,00 zł **- opłaty sądowej** na podstawie art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 300, 398, 770, 914, 1293) od wniosku o wpis hipoteki:----------200,00 zł (opłata sądowa pobrana przy tym akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczysto księgowego),----------

- **taksy notarialnej** zgodnie § 3 i § 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 272) kwota:---------- ? zł - oraz **23% podatku od towarów i usług** na podstawie art. 41 ust.1 w zw. z art. 146 a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1221, 2491, z 2018 r. poz. 62, 86, 650) w kwocie:----------? zł Łącznie z aktu kwota:---------- ? Kwota ta nie obejmuje należności za wypisy i odpisy tego aktu.---------- Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.----------

Załącznik nr 2
Standard wykończenia Lokalu

a) Stan wykończeniowy:
- na podłogach wylewki cementowo - piaskowe,
- tynki wewnętrzne gipsowe, na ścianach w łazienkach cementowo - wapienne,
- stolarka okienna: drewniana, szyby zespolone o współczynniku przenikalności < c.1.0.,
- drzwi wejściowe do lokalu antywłamaniowe, przeciwpożarowe,

b) Instalacje:
- elektryczna z systemem zabezpieczeń antyporażeniowych, bez odbiorników, w kuchni wypust trójfazowy do zasilania pieca,
- wodociągowa: ciepłej i zimnej wody bez armatury,
- kanalizacja sanitarna - bez wyposażenia
- CO z grzejnikami konwertorowymi, zasilana przez Geotermię Podhalańską (bez grzejników łazienkowych),
- Instalacja wideo domofonowa,
- Teletechniczna (bez routera),
- radiowo - telewizyjna,
- sygnalizacyjna - z przyciskiem sygnalizacyjnym bez sygnalizatora akustycznego

c) Opomiarowanie:
- licznik zużycia ciepłej wody,
- licznik zużycia zimnej wody,
- licznik ciepła z zintegrowanym przetwornikiem przepływu,
- licznik energii elektrycznej.