

## AKT NOTARIALNY

Dnia ..... roku (.....r.) w Kancelarii Notarialnej w ..... przed notariuszem  
..... stawili się:-----

1) ....., zam. ...., pesel: -----  
działający jako Prezes/Wiceprezes Zarządu, uprawniony do samodzielnej reprezentacji,  
Spółki pod firmą „BUDOMAT” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w  
Krakowie, adres: 30-014 Kraków ul. Litewska 19/2, o kapitale zakładowym 300.000,-zł,  
wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego w Sądzie  
Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia Wydział XI Gospodarczy KRS pod nr KRS  
0000039988, REGON 351382685, NIP 677-20-12-590, zgodnie z okazanym odpisem  
aktualnym z rejestru przedsiębiorców z dnia ..... 2007r. - zwanej dalej także Spółką,-----

2) **XXX**, syn/córka ..... i ....., pesel: -----

zam. .... - zwany dalej także „stroną kupującą”.-----

Tożsamość stających notariusz ustalił na podstawie: Ad 1) ....., Ad 2) -----

### **Przedwstępna Umowa Sprzedaży.**

§ 1.1. Prezes/Wiceprezes Zarządu Spółki pod firmą „BUDOMAT” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie okazuje odpisy zwykłe z ksiąg wieczystych prowadzonych w Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze Wydział Ksiąg Wieczystych: KR1P/00283908/7, wydany 16.sierpnia 2007r., KR1P/00342785/0, wydany 4.października 2007r., KR1P/00344178/6, wydany 11.września 2007r., KR1P/00023000/2, wydany 4.października 2007r., KR1P/00342657/4, wydany 4.października 2007r. oraz KR1P/00328835/2, wydany 25.września 2007r. i powołując się na treść umowy sprzedaży z dnia 30.października 2007r., Rep.A.Nr 8526/07, zawartej przed notariuszem Jerzym Koblańskim, oświadczą że reprezentowana przezeń Spółka jest wyłącznym właścicielem nieruchomości położonych w obrębie 46, w Krakowie, dz. Krowodrza, przy Alei Kijowskiej, oznaczonych jako: działka numer 6 (sześć) o powierzchni 0,1746 ha (siedemnaście arów czterdzieści sześć m kw.) i działka numer 7 (siedem) o powierzchni 0,0021 ha (dwadzieścia jeden m kw) - objętej księgą KR1P/00283908/7, działka numer 9 (dziewięć) o powierzchni 0,0210 ha (dwa ary dziesięć m kw.) i działka numer 8/1 (osiem przez jeden) o powierzchni

0,0020 ha (dwadzieścia m kw) - objętej księgą KR1P/00342785/0, działka numer 10 (dziesięć) o powierzchni 0,0309 ha (trzy ary dziewięć m kw.) - objętej księgą KR1P/00344178/6, działka numer 11 (jedenaście) o powierzchni 0,0684 ha (sześć arów osiemdziesiąt cztery m kw.) - objętej księgą KR1P/00023000/2, działka numer 12 (dwanaście) o powierzchni 0,0108 ha (jeden ar osiem m kw.) - objętej księgą KR1P/00342657/4, działka numer 14 (czternaście) o powierzchni 0,0476 ha (cztery ary siedemdziesiąt sześć m kw.) - objętej księgą KR1P/00328835/2; zgodnie z okazanymi odpisami działki III i IV powołanych ksiąg wieczystych są wolne od wpisów.-----

2. Prezes/Wiceprezes Zarządu Spółki okazuje także: -----

1) wypis z rejestru gruntów wydany przez Urząd Miasta Krakowa dnia 5.grudnia 2007r. i oświadcza, że na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 13.listopada 2007r. działki opisane w ust. 1 zniosły się wzajemnie do jednej działki ewidencyjnej oznaczonej numerem 390 (trzysta dziewięćdziesiąt) o powierzchni 0,3574 ha (trzydzieści pięć arów siedemdziesiąt cztery m kw) i na tej podstawie w dniu 30.listopada 2007r. Spółka złożyła w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze Wydział Ksiąg Wieczystych wnioski o połączenie nieruchomości w księdze wieczystej KR1P/00342785/0 i zamknięcie pozostałych ksiąg, zarejestrowane pod Dz.Kw. 71307/07, 71308/07, 71310/07, 71312/07, 71314/07 i 71317/07,-----

2) decyzję Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5.listopada 2007r., znak: GD-04-3.6015-2-116/07 orzekającą o zezwoleniu Spółce na wyłączenie z produkcji rolnej wyżej opisanej działki nr 6, obr. 46 o powierzchni 0,1746 ha pod budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażami oraz garażem podziemnym, ustalającą należność jednorazową za wyłączenie z produkcji rolnej gruntu o pow. 129 m kw za lokale usługowe, jako równowartości ceny 5805 tony ziarna żyta (2061,94 zł) oraz opłaty rocznej, jako równowartości ceny 0,5805 tony ziarna żyta, płatnej przez 10 kolejnych lat począwszy od momentu rozpoczęcia innego niż rolnicze użytkowania terenu (obecnie 206,19 zł), przy czym w razie zbycia gruntów wyłączonych z produkcji rolnej obowiązek uiszczania opłat rocznych przechodzi na nabywcę, o czym zbywca winien uprzedzić nabywcę.

3. Prezes/Wiceprezes Zarządu Spółki oświadcza także, że:-----

1) opisana wyżej działka nr 390 nie jest obecnie objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zaś w ewidencji gruntów jest opisana jako „tereny mieszkaniowe” (oznaczone symbolem „B”) oraz „grunty zadrzewione i zakrzewione” (oznaczone symbolem „Lz”), -----

2) Spółka rozpoczęła procedurę zmierzającą do nabycia od Gminy Kraków działki ewidencyjnej numer 13 (trzyście) o powierzchni 0,0093 m kw (dziewięćdziesiąt trzy m kw), położonej w obrębie 46 w Krakowie, dz. Krowodrza.-----

4. Okazując ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 20.września 2007r., Nr AU-2/7331/2870/07, znak: AU-02-2.WBO.7331-832/05 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażami, z garażem podziemnym, wraz z urządzeniami budowlanymi tj. wjazdem, wewnętrzną obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną na działkach nr 6,7,8/1,9,10,11,12,13, 14 i 338 – obr. 46 Krowodrza, położonych w Krakowie przy Alei Kijowskiej”, Prezes/Wiceprezes Zarządu Spółki oświadcza, że uwzględniając określone w decyzji warunki zabudowy Spółka zamierza wzniesić na opisanych wyżej działkach budynek wielorodzinny, zgodnie z okazaną koncepcją architektoniczną. -----

5. Prezes/Wiceprezes Zarządu Spółki zapewnia, że: -----

1) podany wyżej stan prawny nieruchomości jest zgodny z prawdą, nieruchomości stanowią własność Spółki i są wolne od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, -----

2) Spółka istnieje, nie toczy się w stosunku do niej postępowanie upadłościowe, naprawcze lub likwidacyjne, -----

3) jest nadal uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki, a na zawarcie niniejszej umowy nie jest wymagana zgoda żadnego innego organu Spółki.-----

§ 2.1. Spółka oraz **XXX** zobowiązują się do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, zgodnie z którą zostanie ustanowiona odrębna własność lokalu mieszkalnego, oznaczonego w koncepcji architektonicznej, o której mowa w § 1, ust. 4 tej umowy, symbolem „.....” (.....) o powierzchni użytkowej ..... m kw. (.....), położonego na ..... kondygnacji w budynku opisanym w § 1, ust. 4 tej umowy, wzniesionym na działkach oznaczonych obecnie numerami 390 i 13, w obr. 46, w Krakowie dz. Krowodrza, który to lokal Spółka sprzeda **XXX**, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, wraz ze związanym z jego własnością udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej, za cenę ..... zł (.....), zwaloryzowaną zgodnie z zasadami określonymi w § 4 ust. 2 umowy, a **XXX** kupi opisany lokal wraz ze związanym z jego własnością udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej, za podaną cenę.-----

2. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej związany z własnością lokalu opisanego w ust. 1, zostanie obliczony jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, do sumy powierzchni użytkowych wszystkich lokali w budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi, zgodnie z art. 3, ust. 3 ustawy z dnia

24.czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2000r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.).-----

**3.** W skład nieruchomości wspólnej wchodzić będzie grunt, na którym budynek zostanie wzniesiony oraz części budynku i urządzenia nie przeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli lokali; jednocześnie strona kupująca wyraża zgodę i zobowiązuje się dokonać wszelkich czynności prawnych, niezbędnych w celu dokonania podziału nieruchomości quoad usum w ten sposób, że każdocześni właściciele lokali użytkowych, położonych na parterze budynku będą mieli prawo korzystania, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, z 16 (szesnastu) miejsc parkingowych, zlokalizowanych przed budynkiem od strony Alei Kijowskiej-----

**§ 3.1.** Umowę przyrzeczoną strony zawrą w terminie do dnia 30 czerwca 2010r., przy czym nie wcześniej, niż po zapłacie przez stronę kupującą całej ceny, o której mowa w § 2, ust. 1 oraz § 4, ust. 1 umowy.-----

**2.** Cena określona w § 2, ust. 1 umowy jest ceną brutto i zawiera podatek od towarów i usług VAT.-----

**§ 4.1.** Strona kupująca zobowiązuje się do zapłaty Spółce zaliczek na poczet przyszłej ceny, płatnych w następujących kwotach i terminach: -----

- 1) w terminie do 5 (pięciu) dni od daty zawarcia tej umowy, strona kupująca wpłaci na rachunek bankowy Spółki nr ....., zaliczkę ..... zł (.....) – co stanowi 10% ceny,
- 2) po uzyskaniu przez sprzedającą decyzji o pozwoleniu na budowę opisanego wyżej budynku, strona kupująca wpłaci ..... zł (.....) – co stanowi 20% ceny,
- 3) po wybudowaniu stanu "zerowego" w obrębie budynku, strona kupująca wpłaci ..... zł (.....) – co stanowi 20 % ceny,-----  
-----
- 4) po wybudowaniu stanu surowego otwartego 2 (drugiego) piętra budynku, strona kupująca wpłaci ..... zł (.....) – co stanowi 17% ceny,
- 5) po wybudowaniu stanu surowego otwartego 5 (piątego) piętra budynku, strona kupująca wpłaci .....zł (.....) – co stanowi 15% ceny,
- 6) po wybudowaniu stanu surowego otwartego budynku, strona kupująca wpłaci .....zł (.....) – co stanowi 15% ceny,
- 7) po zakończeniu budowy budynku, lecz nie później niż w dniu podpisania umowy przyrzeczonej, strona kupująca wpłaci ..... zł (.....) – co stanowi 3% ceny.

2. Cena sprzedaży, w części niezapłaconej zaliczkowo zgodnie z ust. 1, od dnia zawarcia niniejszej umowy podlegać będzie podwyższeniu na koniec każdego miesiąca kalendarzowego, w przypadku, jeżeli w poprzednim miesiącu wzrosną ceny produkcji budowlano-montażowej, w oparciu o wskaźnik wzrostu tych cen (bądź też inny wskaźnik, który go zastąpi, albo wskaźnik najbardziej do niego zbliżony), ogłaszany co miesiąc przez Prezesa GUS w biuletynie statystycznym z miesiąca poprzedniego, w ten sposób, że kwoty należnych zaliczek (określone w § 4, ust. 1, pkt 2, 3, 4, 5, 6 i 7) mnożone będą przez wyżej powołany wskaźnik waloryzacyjny z miesiąca poprzedniego, uzyskany iloczyn dodawany będzie do kwoty zaliczki, po czym tak obliczona zwaloryzowana kwota podlegać będzie dalszemu comiesięcznemu podwyższaniu, do dnia wymagalności świadczenia. -----

3. Wpłaty określone w ust. 1 winny być dokonywane wyłącznie na rachunek bankowy Spółki, wskazany przez nią w zawiadomieniu o obowiązku dokonania kolejnej wpłaty.-----

4. Strony postanawiają, że za daty ukończenia etapów budowy, o których mowa w ust. 1, pkt 3, 4, 5, 6 i 7, uważane będą daty dokonania przez kierownika budowy odpowiednich wpisów do dziennika budowy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego. -----

5. O zaistnieniu zdarzenia powodującego obowiązek zapłaty kolejnych zaliczek oraz o wysokości wskaźnika, o którym mowa w ust. 2, strona kupująca zostanie niezwłocznie powiadomiona przez Spółkę, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, wraz z przesłaniem kserokopii dokumentu świadczącego o powstaniu obowiązku zapłaty. -----

6. Zaliczki określone w ust. 1, pkt 2, 3, 4, 5, 6 i 7 będą wymagalne w terminie 7 (siedmiu) dni, od daty otrzymania przez stronę kupującą zawiadomienia, opisanego w ust. 5 lub od daty zwrotu listu, wysłanego na adres dla doręczeń korespondencji ustalony zgodnie z zasadami określonymi w § 11 umowy, z powodu jego nie podjęcia przez stronę kupującą w terminie. ---

**§ 5.1.** Powierzchnia lokalu, określona w § 2, ust. 1 umowy, może w toku realizacji inwestycji ulec zmianom, które nie przekroczą 1% (jeden procent) powierzchni określonej w § 2, ust. 1 i nie wpłyną na wysokość ceny. W przypadku, gdy po dokonaniu ostatecznego obmiaru, różnica między powierzchnią użytkową lokalu określoną w tej umowie, a rzeczywistą jego powierzchnią wynikającą z obmiaru, przekroczy 1% (jeden procent) powierzchni określonej w § 2, ust. 1, cena zostanie odpowiednio obniżona lub podwyższona według stawki po ..... zł (.....) brutto za metr kwadratowy lokalu powyżej lub poniżej powierzchni określonej w § 2, ust. 1 umowy. -----

2. Strony postanawiają, że ostateczny obmiar lokali i ustalenie ich powierzchni użytkowej zostanie dokonany zgodnie z zasadami opisanymi polską normą PN-70/B-02365. -----

§ 6.1. W razie opóźnienia w płatności całości lub części którejkolwiek z zaliczek określonych w § 4, ust. 1, pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 strona kupująca zobowiązuje się do zapłaty Spółce odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia. -----

2. W przypadku, gdy opóźnienie w płatności całości lub części którejkolwiek z zaliczek przekroczy 30 (trzydzieści) dni, Spółka może odstąpić od tej umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego, na następujących warunkach: -----

- 1) oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, -----
- 2) Spółka zobowiązuje się do zwrotu całości zapłaconych przez stronę kupującą zaliczek, z wyłączeniem odsetek za opóźnienie, w terminie do 30 (trzydziestu) dni od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu - w przypadku zawarcia w tym terminie umowy przedwstępnej lub umowy sprzedaży na warunkach wynikających z niniejszej umowy, pomiędzy uprzednio wskazaną przez stronę kupującą osobą trzecią, a Spółką; w przeciwnym razie, zwracana kwota zostanie pomniejszona o równowartość 5% (pięć procent) należności Spółki wymagalnych do dnia odstąpienia, ale nie mniej niż o 3.000,-zł (trzy tysiące),-----
- 3) do dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu, Spółka może naliczać odsetki za opóźnienie.-

§ 7. W przypadku, gdy Spółka dopuści się zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej w terminie określonym w § 3, ust. 1 umowy, a strona kupująca przed jego upływem zapłaci zaliczki równe całości ceny, Spółka zobowiązuje się do zapłaty stronie kupującej kary umownej w wysokości 0,01% (jednej setnej procent) wpłaconych przez stronę kupującą zaliczek określonych w § 4, ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki, aż do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. -----

§ 8. Wydanie lokalu w posiadanie nastąpi w dacie zawarcia umowy przyrzeczonej. -----

§ 9. Strony wyjaśniają i oświadczają:-----

- 1) kupujący jest ..... stanu wolnego/ pozostaje w związku małżeńskim umów majątkowych nie zawierał/zawarł umowę wyłączającą małżeńską wspólność ustawową, nabywa za środki z majątku osobistego, -----
- 2) strony postanawiają, iż strona kupująca może przenieść prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na rzecz wskazanej przez nią osoby trzeciej wyłącznie za zgodą Spółki wyrażoną w formie aktu notarialnego i po uregulowaniu wszelkich wymagalnych należności wobec Spółki, -----

- 3) lokal mieszkalny zostanie wykonany i wyposażony zgodnie ze standardem wykonania stanowiącym załącznik do tej umowy; strona kupująca oświadcza, że zapoznała się z koncepcją architektoniczną, o której mowa w § 1, ust. 4 tej umowy, -----  
-
- 4) Spółka jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT, a umowa sprzedaży podlegać będzie opodatkowaniu tym podatkiem. -----

**§ 10.** Strona kupująca zobowiązuje się, że przy umowie przyrzeczonej zawrze jednocześnie ze Spółką i innymi właścicielami lokali w budynku umowę lub dokonana innych czynności prawnych, niezbędnych celem powierzenia Spółce zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną, na okres do dnia 30 czerwca 2012r., w tym także udzieli Spółce nieodwołalnego pełnomocnictwa do dokonania w jej imieniu wszelkich czynności i złożenia wszelkich oświadczeń, w tym zawarcia umowy o powierzenie Spółce zarządu tą nieruchomością, bądź reprezentowania na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej z prawem głosowania w sprawie powołania zarządu lub zarządcy, ustalenia wynagrodzenia zarządu oraz wszystkich innych czynności, jakie okażą się niezbędne. -----

**§ 11.1.** Strony podają adresy dla doręczeń korespondencji: -----

- 1) Spółka - -----,  
2) strona kupująca - ----- jak w komparycji tego aktu.-----

**2.** W przypadku zmiany adresów podanych w ust. 1, każda ze stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej strony o nowym adresie za pomocą listu poleconego za zwrotnym potwierdzeniem odbioru; do dnia otrzymania przez drugą stronę zawiadomienia o zmianie adresu, bądź do dnia zwrotu zawiadomienia nie podjętego w terminie, uznaje się za skuteczne wszelkie doręczenia kierowane do stron na ostatni wskazany przez nie adres. -----

**§ 12.** Koszty zawarcia tej umowy i umowy przyrzeczonej ponosi strona kupująca, w tym także koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu i założeniem dla niego księgi wieczystej. -----

**§ 13.** Notariusz pouczył stających o treści przepisów art. 6 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych w związku z § 5 rozporządzenia Ministra Finansów z dn. 5.grudnia 2000 r. (Dz. U. nr 108, poz. 1153) i art. 56 kodeksu karnego skarbowego, w szczególności, iż dane podane do umowy, służące dla celów ustalenia wymiaru podatku, winny być zgodne z prawdą

pod rygorem skutków karnych, a ponadto poinformował stronę kupującą o możliwości złożenia wniosku o wpisanie w działach III ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej w wykonaniu zawartej umowy przedwstępnej.-----

§ 14. Pobrano wynagrodzenie na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.czerwca 2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. nr 148, poz. 1564 z późn.zm.) z § 3 razem .....,-zł (.....) oraz podatek od towarów i usług VAT według 22% stawki .....,-zł (.....) na podstawie przepisów ustawy z dnia 11.marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U nr 54, poz. 535 z późn.zm.). -----

Akt odczytano, przyjęto i podpisano. -----

Na oryginale własnoręczne podpisy stron i notariusza.-----