

### R e p e r t o r i u m A nr /2017

# AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego ósmego marca dwa tysiące siedemnastego roku (28-03-2017) przede mną, **Pauliną Kowalską**, zastępcą notarialnym, zastępcą **Ewy Chaty,** notariusza w Warszawie, w jej Kancelarii Notarialnej przy ulicy Jastrzębowskiego nr 24 lokal U07, stawili się:

**1.** **Katarzyna Ewa** **TESTER****,** imię ojca: Andrzej, imię matki: Teresa, zamężna, zamieszkała: Warszawa, ulica: Powstańców Śląskich, nr 1, m. 21, kod pocztowy 01-234, legitymująca się dowodem osobistym AUM 123456, PESEL 901121101647 – zwana dalej również **„Sprzedającą”**,

**2.** **Maciej Jacek** **GRABOWSKI****,** imię ojca: Wiktor, imię matki: Zuzanna, rozwiedziony, zamieszkały: Gliwice, ulica: Wróblewskiego, nr 25, m. 2, kod pocztowy 44-222, adres do doręczeń: Warszawa, ulica Bluszczańska, nr 4, m. 2, kod pocztowy: 00-012, legitymujący się dowodem osobistym AWP 312312, PESEL 90112110164 – zwany dalej również **„Kupującym”**.

Tożsamość stawających ustaliłam na podstawie okazanych dokumentów o znamionach wyżej podanych, zaś dane z nich niewynikające – na podstawie oświadczeń.

# UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ

# OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI

**§ 1.** Sprzedającaoświadcza, że jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr 100 usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku wielolokalowego położonego w Warszawie przy ulicy Bluszczańskiej nr 74, dzielnicy Mokotów, województwie mazowieckim, składającego się z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju i łazienki, dla której to nieruchomości lokalowej o łącznej powierzchni użytkowej 30,53m2 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta numer **WA2M/00476345/8**, a ponadto, że w wymienionej księdze wieczystej:

- w dziale I-SP wpisano, że z własnością lokalu związany jest udział wynoszący 3053/1843422 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą numer WA2M/00179493/8,

- w dziale II wpisana jest Sprzedająca,

- w dziale III i IV nie ma wpisów,

- w żadnym dziale nie zamieszczono wzmianki o wniosku.

Sprzedająca oświadcza, że:

1. spółdzielcze własnościowe prawo do opisanego lokalu nabyła zgodnie z art. 33 pkt 2) Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego do swojego majątku osobistego na podstawie umowy darowizny zawartej z jej matką Teresą Basińską, udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym dnia 3 marca 2008 roku przez Anetę Leszczyńską, notariusza w Warszawie, za Repertorium A numer 1841/2008, umów majątkowych małżeńskich rozszerzających wspólność ustawową ze swoim mężem nie zawierała,
2. następnie w dniu 15 czerwca 2009 roku zawarła z Międzyzakładową Pracowniczą Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „SAM-81” z siedzibą w Warszawie umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działek gruntu oraz umowę przeniesienia udziału we współwłasności lokalu garażowego – garażu wielostanowiskowego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działek gruntu, udokumentowane aktem notarialnym sporządzonym przez Wieńczysławę Cubałę, notariusza w Warszawie, za Repertorium A numer 12599/2009.

Sprzedająca oświadcza ponadto, że:

- do chwili obecnej przedstawiona treść wpisów w księdze wieczystej nie uległa zmianie, nie został do niej złożony żaden wniosek o wpis,

- opisana nieruchomość lokalowa nie jest przedmiotem praw lub roszczeń osób trzecich, zobowiązania do zbycia osobom trzecim, nie jest obciążona żadnymi długami bądź ograniczeniami w rozporządzaniu, nie jest przedmiotem żadnego toczącego się postępowania sądowego lub administracyjnego, w tym egzekucyjnego lub upadłościowego, lokal nie jest przedmiotem najmu lub użyczenia,

- nie zalega z płatnościami z tytułu podatków i opłat publicznoprawnych (w tym podatków od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste), nie istnieją żadne zobowiązania, których skutkiem może być powstanie hipoteki przymusowej,

- nie zalega z zapłatą opłat czynszowych związanych z lokalem, na dowód czego okazała zaświadczenie wydane dnia 9 marca 2017 roku przez Międzyzakładową Pracowniczą Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „SAM-81” z siedzibą w Warszawie, z którego wynika między innymi, że media zostały rozliczone do dnia 31 grudnia 2016 roku, oraz że kolejne rozliczenie dotyczące I półrocza 2017 roku nastąpi na przełomie lipca i sierpnia 2017 roku,

- w opisanym lokalu nikt nie jest zameldowany, na dowód czego okazała zaświadczenie o ilości zameldowanych osób nr AO-D-IV-I.5345.4.112.2017.IWA wydane dnia 9 marca 2017 roku przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy,

- w opisanym lokalu nie jest zarejestrowana ani prowadzona działalność gospodarcza,

- wskutek dokonania sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem nie dochodzi do pokrzywdzenia żadnego wierzyciela,

- nikomu nie przysługuje prawo pierwokupu, w szczególności nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. poz. 1777),

- oddany w użytkowanie wieczyste grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej stanowią działki nr 19/1, 18, 17 i 15 z obrębu 1-07-06 o obszarze 11004,00m2, objęte księgą wieczystą nr WA2M/00179493/8, jego właścicielem jest Miasto Stołeczne Warszawa.

Do niniejszego aktu załączono zaświadczenie wydane dnia 22 marca 2017 roku przez Naczelnika Urzędu Skarbowego Warszawa-Mokotów na podstawie art. 306a §1-§4 oraz art. 306b §1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2017 r., poz. 201 ze zm.) w związku z art. 19 ust. 6 ustawy z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2016r., poz. 205 ze zm.), znak sprawy: 1433-SOB-1.4054.188.2017, UNP: L0197083648, wydane na wniosek Katarzyny Teter; wskazanie osoby po której nastąpiło nabycie – Teresa Basińska; w skład nabytego majątku wchodzi spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, z którego wynika, że podatek od spadków i darowizn z tytułu darowizny dokumentowanej aktem notarialnym Rep. A nr 1841/2008 z dnia 3 marca 2008 roku nie wystąpił, albowiem zobowiązanie podatkowe wygasło w wyniku przedawnienia na podstawie art. 68 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa.

Kupujący oświadcza, że lokal obejrzał oraz zna jego stan techniczny.

**§ 2.** Katarzyna Tester **sprzedaje** Maciejowi GRABOWSKIEMU opisany w § 1 aktu, stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny nr 100, usytuowany w budynku wielolokalowym położonym w Warszawie przy ulicy Bluszczańskiej nr 74, dzielnicy Mokotów wraz z prawami związanymi za cenę 220.000,00 zł (dwieście dwadzieścia tysięcy złotych), a Maciej GRABOWSKI opisany lokal wraz z prawami związanymi za podaną cenę **kupuje**.

**§ 3.** Kupujący zobowiązuje się zapłacić Sprzedającej wymienioną w § 2 aktu cenę w następujący sposób:

a) kwotę 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych) pochodząca ze środków własnych Kupującego przelewem na wskazany przez Sprzedającą jej rachunek bankowy numer 37 1030 0019 0109 8517 7201 0012 w dniu dzisiejszym, tj. dnia 28 marca 2017 roku.

Kupujący oświadcza, że co do obowiązku zapłaty na rzecz Sprzedającej wyżej wymienionej kwoty we wskazanym terminie, poddaje się rygorowi egzekucji wprost z niniejszego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) kodeksu postępowania cywilnego.

b) kwotę 120.000,00 zł (sto dwadzieścia tysięcy złotych) pochodzącą z kredytu bankowego udzielonego mu na podstawie umowy kredytu Kredyt mieszkaniowy WŁASNY KĄT hipoteczny z oprocentowaniem zmiennym nr 89 1020 1013 0000 0596 0199 2809 z dnia 28 lutego 2017 roku, zawartej z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie w terminie do dnia 4 kwietnia 2017 roku na wskazany przez Sprzedającą jej rachunek bankowy numer 37 1030 0019 0109 8517 7201 0012.

Kupujący oświadcza, że co do obowiązku zapłaty na rzecz Sprzedającej wyżej wymienionej kwoty we wskazanym terminie, poddaje się rygorowi egzekucji wprost z niniejszego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) kodeksu postępowania cywilnego.

Sprzedająca oświadcza, że wpływ wskazanych kwot na podany rachunek bankowy zaspokoi w całości jej roszczenia o zapłatę ceny.

**§ 4.** Sprzedająca zobowiązuje się wydać Kupującemu lokal stanowiący przedmiot niniejszej umowy w terminie do dnia 5 kwietnia 2017 roku, przy czym nie wcześniej niż po zapłacie całej ceny i co do wykonania tego zobowiązania Sprzedająca poddaje się rygorowi egzekucji wprost z niniejszego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) kodeksu postępowania cywilnego.

Strony umowy postanawiają, że:

- wydanie lokalu będącego przedmiotu niniejszej umowy sprzedaży nastąpi w stanie niepogorszonym jak w dniu ostatnich oględzin dokonanych przez Kupującego,

- do daty wydania wszelkie opłaty związane z korzystaniem z przedmiotowego lokalu ponosić będzie Sprzedająca,

- wydanie nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego stan liczników mediów doprowadzonych do lokalu mieszkalnego, który to protokół będzie stanowił podstawę wzajemnych rozliczeń.

**§ 5.** Zastępca notariusza poinformowała stawających o treści art. 6 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2016 r., poz. 223 ze zm.) i art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 roku - Kodeks karny skarbowy (Dz.U. z 2016r., poz. 2137 ze zm.), w szczególności uprzedziła Kupującego o przysługującym organowi podatkowemu prawie do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu czynności oraz o ciążącym na podatnikach podatku od czynności cywilnoprawnych obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę, w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej przez organ podatkowy.

Ponadtozastępca notariusza poinformowała Kupującego o treści art. 6 ust.6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2016 r., poz. 716 ze zm.) oraz art. 71 ust.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016r., poz. 2147 ze zm.).

**§ 6.** Kupujący **ustanawia** na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA2M/00476345/8,stanowiącej lokal mieszkalny nr 100 przy ulicy Bluszczańskiej nr 74 w Warszawie **hipotekę umowną** do kwoty 204.000,00 zł (dwieście cztery tysiące złotych) na rzecz banku: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (KRS 0000026438, REGON: 016298263) na zabezpieczenie spłaty wierzytelności tego banku wynikających z umowy kredytu Kredyt mieszkaniowy WŁASNY KĄT hipoteczny z oprocentowaniem zmiennym nr 89 1020 1013 0000 0596 0199 2809 z dnia 28 lutego 2017 roku, na które składają się:

1. należność główna z tytułu ww. kredytu,
2. odsetki w postaci:
3. umownych odsetek od wykorzystanego kredytu,
4. umownych odsetek od niespłaconego w terminie zadłużenia z tytułu należności głównej lub zadłużenia odsetkowego,
5. prowizje i opłaty wynikające z ww. umowy kredytu,
6. przyznane koszty postępowania sądowego lub egzekucyjnego związane z dochodzeniem roszczeń z tytułu ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego,
7. świadczenia uboczne 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.

**§ 7.** Wniosek o wpis w księdze wieczystej wynikający z czynności dokumentowanych niniejszym aktem zastępca notariusza złoży za pośrednictwem systemu teleinformatycznego zgodnie z art. 6264 § 1 kodeksu postępowania cywilnego. We wniosku wskazana zostanie opłata sądowa w wysokości wynikającej z ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 623 ze zm.), którą zastępca notariusza pobiera od wnioskodawcy i przekazuje właściwemu sądowi rejonowemu zgodnie z art. 7 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2016 r., poz.1796 ze zm.).

Do wyżej wymienionego wniosku wieczystoksięgowego załączone zostanie Oświadczenie banku: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie do sporządzenia aktu notarialnego (wpis hipoteki).

**§ 8.** Wypisy aktu można wydawać dla banku: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres: 02-515 Warszawa, ulica Puławska nr 15).

**§ 9.** Koszty wynikające z czynności dokumentowanych niniejszym aktem oraz opłatę sądową ponosi Kupujący, które wynoszą:

**1) od umowy sprzedaży:**

- taksa notarialna na podstawie § 3, § 6 pkt 19) i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz.U. z 2013 r. poz. 237 ze zm.) w kwocie  1025,00 zł

- 23% podatku VAT na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2016 r., poz. 710 ze zm.) w kwocie  235,75 zł

- 2% podatku od czynności cywilnoprawnych od kwoty 220.000,00 zł na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1) lit. a) ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 223 ze zm.) w kwocie  4400,00 zł

- opłata sądowa (wnoszona przez Kupującego gotówką w tutejszej Kancelarii Notarialnej) na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 623 ze zm.) w kwocie 200,00 zł

**2) od ustanowienia hipoteki:**

- taksa notarialna na podstawie § 3 i 7 ust.1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz.U. z 2013 r. poz. 237 ze zm.) w kwocie  396,00 zł

-  23% podatku VAT na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2016 r., poz. 710 ze zm.) w kwocie  91,08 zł

- opłata sądowa (wnoszona przez Kupującego gotówką w tutejszej Kancelarii Notarialnej) na podstawie na podstawie art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 623 ze zm.) w kwocie  200,00 zł

- podatek od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7) lit. b) ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 223 ze zm.) w kwocie 19,00 zł

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów niniejszego aktu, które zostaną wskazane na każdym z wypisów wraz z podstawą prawną ich pobrania.

### Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

### REPERTORIUM A nr ……………………./2017

Wypis wydany został **URZĘDOWI M.ST. WARSZAWY -** **BIURO GEODEZJI I KATASTRU.**

Pobrano: tytułem taksy notarialnej **...................,00 zł.** z § 12 rozp. Min. Spr. z dnia 28.06.2004 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 237 ze zm.) oraz 23% podatku VAT od pobranej taksy notarialnej na podst. art. 41 ust. 1 i art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2016 r., poz. 710 ze zm.)

w kwocie **................... zł.**

Warszawa, dnia 28 marca 2017 roku.