

Załącznik nr 4 do umowy nr .....

**Repertorium A numer .....2024**

## **AKT NOTARIALNY**

Dnia xxxxxxxxxxxxxxxx przed xxxxxxxxxxxxxxxx notariuszem w Rumi, w siedzibie jego Kancelarii Notarialnej w Rumi przy ulicy Dąbrowskiego 115, stawili się:-----

**1. xxxxxxxxxxxxxx,**

**2. xxxxxxxxxxxxxx**

działające odpowiednio jako Prezes Zarządu/Członek Zarządu/Prokurent spółki pod firmą: **„Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej”** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Zgierzu (adres: 95-100 Zgierz, ulica Mielczarskiego numer 14) (dalej: „Spółka”) REGON: 470023416, NIP: 7320000637 wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000099467, co wynika z przedłożonej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej dnia xxxxxxxxxx roku, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, które posiadają moc dokumentu wydanego przez Centralną Informację, niewymagających podpisu i pieczęci zapewniające, że do dnia dzisiejszego nie nastąpiły żadne zmiany w rejestrze, -----  
oraz na podstawie:-----  
oraz na podstawie:-----

- uchwały nr 02/03/2024 Zarządu Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o. w Zgierzu z dnia 27 marca 2024 r. podjętej w trybie § 9 ust. 2 Umowy spółki,
  - uchwały nr 4/04/2024 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o. w Zgierzu z dnia 11 kwietnia 2024 r. podjętej w trybie § 21 ust. 14/16 ew. 15,
  - uchwały nr 2/04/2024 Rady Nadzorczej Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o. w Zgierzu z dnia 05 kwietnia 2024 r.,
- **zwany dalej „Zamawiającym”.** -----

2. ....  
zwany w dalszej części umowy „**Wykonawcą**”.

Stawający oświadczają, iż używają pierwszych imion. ....  
Tożsamość Stawających stwierdził notariusz na podstawie okazanych dowodów osobistych; Stawający oświadczyli, iż nie zachodzą przyczyny powodujące unieważnienie lub wymianę powołanych powyżej dowodów osobistych, stosownie do treści ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych. ....  
Stawający potwierdzają, iż została im doręczona przez notariusza sporządzającego niniejszy akt notarialny pisemna informacja o treści art. 13 RODO. ....

## **PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY**

### **§ 1.**

**1. Zamawiający oświadcza, że** przedmiotem niniejszej umowy jest nieruchomości stanowiąca działkę numer **640/7** (sześćset czterdzieści łamane przez siedem), obszaru 0,6221 ha (sześć tysięcy dwieście dwadzieścia jeden dziesięciotysięcznych), powstała w wyniku podziału działki numer 640/6 (sześćset czterdzieści łamane przez sześć), położonej w miejscowości Zgierz, przy ulicy Boya-Żeleńskiego, gmina M. Zgierz, powiat zgierski, województwo łódzkie, stanowiącej Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, obszaru 0,8071 ha (osiem tysięcy siedemdziesiąt jeden metrów kwadratowych) dla której w Sądzie Rejonowym w Zgierzu prowadzona jest księga wieczysta numer **LD1G/00117754/1** ("LD" jeden "G" łamane przez zero zero sto siedemnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt cztery łamane przez jeden), .....  
ponadto oświadcza, iż: .....

- a) w dziale I-O widnieje wzmianka z dnia 23 lutego 2024 roku, numer Dz.KW./LD1G/3018/24/1 dotycząca sprostowania oznaczenia/obszaru nieruchomości,.....
- b) w dziale I-Sp widnieje wpis o następującej treści: „każdoczesnemu właścicielowi działki nr 640/6, objętej niniejszą księgą wieczystą, przysługuje odpłatna bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 640/3, objętą księgą wieczystą nr LD1G/00117755/8, w pasie gruntu o powierzchni 654 m2 wskazanym na załączniku graficznym do zarządzenia nr 178/VIII/2022 Prezydenta Miasta Zgierza z dnia 21 kwietnia 2022 roku”, .....

- c) prawo własności przedmiotowej nieruchomości Spółka nabyła na podstawie umowy przeniesienia prawa własności oraz ustanowienia służebności gruntowej z dnia 23 maja 2022 roku, Rep. A numer 2014/2022 Barbary Jeziorskiej – notariusz w Zgierzu, -----
- d) działki III i IV przedmiotowej księgi wieczystej wolne są od wpisów.

Powyższe potwierdza między innymi treść księgi wieczystej ujawniona wg stanu na dzień xxxxxxxx roku, godz. xxxxxxxxxx w systemie teleinformatycznym umożliwiającym dostęp do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych - realizującego zadania Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, definiując przy tym, że wpisy do księgi wieczystej numer LD1G/00117754/1 do chwili obecnej nie uległy zmianie, ani nie wpłynęły do tej księgi żadne inne wnioski.-----

**2.** Zamawiający nadto oświadcza, iż: -----

- 1) działka numer 640/06, obręb 125, położona w Zgierzu przy ulicy Boya-Żeleńskiego, o powierzchni 0,8071 ha objęta księgą wieczysta numer LD1G/00117754/1, uległa podziałowi na działkę 640/7 o powierzchni 0,6221 ha i na działkę numer 640/8 o powierzchni 0,1850 ha,-----
- 2) **przedmiotem niniejszej umowy jest działka numer 640/7 (sześćset czterdzieści łamane przez siedem)** o powierzchni 0,6221 ha (sześć tysięcy dwieście dwadzieścia jeden metrów kwadratowych),-
- 3) działka numer 640/7 nie jest zalesiona, nie leży w strefie rewitalizacji oraz nie znajdują się na niej śródlądowe wody stojące ani płynące, ---
- 4) opisana wyżej działka gruntu wolna jest od praw i roszczeń osób trzecich, ograniczonych praw rzeczowych, nie istnieją wobec niej żadne ograniczenia w rozporządzaniu lub korzystaniu z niej, jak również nie jest obciążona żadnymi długami, ani nie występują jakiegokolwiek okoliczności prawne lub faktyczne mogące spowodować jej obciążenie w przyszłości. -----

## **§ 2.**

Stawający okazują: -----

- 1) ostateczną decyzję z dnia 23 stycznia 2024 roku, numer UG.6831.55.2023.AD, wydaną przez Urząd Miasta Zgierza, zatwierdzająca podział działki położonej w Zgierzu, w obrębie ewidencyjnym numer 125, oznaczonej numerem ewidencyjnym 640/6 przy ulicy Tadeusza Boya-Żeleńskiego o powierzchni ogólnej 0,8071 ujawnionej w księdze wieczystej o numerze

LD1G/00117754/1; z której wynika, że podział zatwierdza się przy zachowaniu następujących warunków:-----

- a) projektowana do wydzielenia działka numer 640/7, może stanowić odrębną nieruchomość z pośrednim dostępem do gminnej drogi publicznej – ulicy Poręczewskiej – realizowany przez projektowaną działkę numer 640/8 następnie przez działkę numer 640/3 oraz poprzez służebność gruntową ustanowioną na działkach o numerach ewidencyjnych: 588/21, 589/7, 591, 582, 581/7;-----
  - b) projektowana do wydzielenia działka oznaczona na mapie z projektem podziału nieruchomości numerem 640/8, może stanowić odrębną nieruchomość z pośrednim dostępem do gminnej drogi publicznej – ulicy Poręczewskiej – realizowany przez działkę numer 640/3 a następnie poprzez służebność gruntową ustanowioną na działkach o numerach ewidencyjnych: 588/21, 587/7, 591, 582, 581/7, -----
- 2) operat szacunkowy sporządzony w dniu 02 lutego 2024 roku przez Agatę Pakulską – rzeczoznawcę majątkowego ds. szacowania nieruchomości (uprawnienia zawodowe w dziedzinie szacowania nieruchomości Nr 5555 nadane przez Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej ), w którym określono między innymi wartość rynkową prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę 640/7 na kwotę 2.262.600,00 zł, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych,-----
- 3) wypis i wyrys z rejestru gruntów z dnia... wydany przez Starostwo Powiatowe w Zgierzu, z którego wynika, iż dz. nr ... (identyfikator działki xxxxxxxxx) obszaru ... stanowi ..., -----
- 4) umowa Nr xxxxxxxxx z dnia xxxxxxxxx
- 5) zaświadczenie z dnia xxxxxxxxx roku, numer xxxxxxxxx, wydane przez Starostwo Powiatowe w Zgierzu, z którego wynika, że działka numer 640/7, obręb Zgierz 125, gmina M. Zgierz, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu oraz dla przedmiotowej działki nie była wydana decyzja na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach. -----

### **§ 3.**

1. Strony oświadczają, że w wyniku przeprowadzonego postępowania w trybie podstawowym, na podstawie art. 275 pkt 1) ustawy z dnia 11

września 2019 roku Prawo zamówień publicznych, zawarły umowę Nr ..... z dnia ....., w której określono, iż przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie oraz wybudowanie, budynku mieszkalnego wielorodzinnego obejmującego 19 lokali mieszkalnych o powierzchni 35-55 m<sup>2</sup>, w tym jedno mieszkanie specjalne, na nieruchomości stanowiącej działkę numer 640/8 (dalej „Budynek”), o powierzchni 1850 m<sup>2</sup>, w zamian za przeniesienie praw własności nieruchomości, stanowiących działki o numerach ewidencyjnych: 640/5, o powierzchni 5910 m<sup>2</sup> i 640/7, o powierzchni 6621 m<sup>2</sup>, położonych w Zgierzu, obręb 125, wraz ze Specyfikacją Warunków Zamówienia w postępowaniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drogową i ogrodzeniem przy ulicy Tadeusza Boya-Żeleńskiego w Zgierzu w formule zaprojektuj i buduj.-----

2. Wartość nieruchomości, o których mowa powyżej w ust. 1, określona została na kwotę 5.426.883,00 zł (pięć milionów czterysta dwadzieścia sześć tysięcy osiemset osiemdziesiąt trzy złote), w tym należny podatek VAT, przy czym wartość działki numer 640/5 określona została przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 2.643.885,00 zł (dwa miliony sześćset czterdzieści trzy tysiące osiemset osiemdziesiąt pięć złotych), w tym należny podatek VAT, zaś wartość działki numer 640/7 na kwotę 2.782.998,00 zł (dwa miliony siedemset osiemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych), w tym należny podatek VAT.-----

#### **§ 4.**

Zamawiający i wykonawca oświadczają, że zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży zwaną dalej „przyrzeczoną umową sprzedaży” na mocy której Zamawiający sprzeda Wykonawcy nieruchomość stanowiącą działkę numer 640/7 (sześćset czterdzieści łamane przez siedem), obszaru 0,6221 ha (sześć tysięcy dwieście dwadzieścia jeden metrów kwadratowych) objętą księgą wieczystą numer LD1G/00117754/1 ("LD" jeden "G" łamane przez zero zero sto siedemnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt cztery łamane przez jeden), za cenę 2.782.998,00 zł (dwa miliony siedemset osiemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych), w tym należny podatek VAT), a Wykonawca przedmiotową nieruchomość kupi. -----

#### **§ 5.**

1. Strony postanawiają, że cena sprzedaży za przedmiotową nieruchomość może zostać zapłacona przez Wykonawcę w formie świadczenia pieniężnego albo świadczenia rzeczowego. -----
2. Strony postanawiają, że jeżeli cena ma być uiszczona w formie pieniężnej, to winna być zapłacona do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast jeżeli cena ma być uiszczona w formie świadczenia rzeczowego, to takim świadczeniem będzie wybudowanie i wykonanie tzw. „stanu surowego zamkniętego” Budynku. -----
3. Strony zgodnie oświadczają, że za „stan surowy zamknięty” uznają wykonanie robót budowlanych polegających na zbudowaniu budynku posiadającego kompletną konstrukcję nośną, dach, drzwi zewnętrzne oraz okna. -----
4. Wykonanie Budynku do tzw. „stanu surowego zamkniętego” winno być potwierdzone protokołem odbioru, z którego będzie między innymi wynikać, iż Budynek został wybudowany tego stanu i nie ma wad. Wykonawca wady te usunie w terminie ..... od podpisania protokołu.-----

#### **§ 6.**

Wydanie przedmiotu umowy do posiadania i korzystania Wykonawcy, nastąpi w terminie określonym w przyrzeczonej umowie sprzedaży i od dnia wydania przejdą na niego wszelkie ciężary i korzyści związane z jego posiadaniem. -----

#### **§ 7.**

Strony zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzeczoną sprzedaży w terminie 30 dni od dnia wykonania „stanu surowego zamkniętego„ Budynku i odbioru częściowego przedmiotu umowy stwierdzonego protokołem odbioru robót budowlanych, bez zastrzeżeń, wad i uwag. ----

#### **§ 8.**

Strony postanawiają, że w razie niewykonania umowy przez **Wykonawcę**, polegającego na niewykonaniu tzw. „stanu surowego zamkniętego„ Budynku, w terminie wskazanym w umowie nr .... z dnia ..... albo jeżeli Budynek posiada wady, których Wykonawca nie usunął w terminie, może **Zleceniodawca** bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić. -----  
-----

#### **§ 9.**

Strony postanawiają, iż w przyrzeczonej umowie sprzedaży: -----

1/ Wykonawca:-----

- a) oraz jego następcy prawni udziela Zleceniodawcy pełnomocnictwa do zwrotnego przeniesienia prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę numer 640/7 (sześćset czterdzieści łamane przez siedem), obszaru 0,6221 ha (sześć tysięcy dwieście dwadzieścia jeden metrów kwadratowych), dla której zostanie założona nowa księga wieczysta po jej odłączeniu z księgi wieczystej numer LD1G/00117754/1,-----
- b) ustanowi na nieruchomości stanowiącej działkę numer 640/7, dla której zostanie założona nowa księga wieczysta, po jej odłączeniu z księgi wieczystej numer LD1G/00117754/1, zabezpieczenie należytego wykonania umowy Nr xxx z dnia xxxxx, w postaci hipoteki, w wysokości ustalonej na podstawie operatu szacunkowego, o którym mowa w § 2 pkt 2), na rzecz Zleceniodawcy,-----
- c) ..... (*itp.*)
- 2/ zaś Zamawiający:-----
- a) podda się egzekucji co do obowiązku wydania przedmiotu umowy, -
- b) przedłoży dokumenty, o których mowa w § 2 umowy,-----
- c) .....,-----
- d) ..... (*itp.*)-----

#### § 10.

Notariusz poinformował Strony o treści art. 389, 390 kodeksu cywilnego, a nadto o możliwości złożenia przez strony wniosku do Sądu Rejonowego w Wejherowie o wpis w dziale III wyżej powołanej księgi wieczystej roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży. Strony oświadczają, iż **żądadają** zamieszczenia w niniejszym akcie notarialnym wniosku o wpis roszczenia, o którym mowa wyżej.-----

#### § 11.

Koszty sporządzenia niniejszej umowy oraz przyrzeczonej umowy sprzedaży ponosi Wykonawca.-----

#### § 12.

Wypisy aktu notarialnego można wydawać Stronom w dowolnej liczbie oraz Sądowi Rejonowemu w Zgierzu.-----

#### § 13.

Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym umowy, jej Strony żądają aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku *Prawo o notariacie*, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego, obejmującego następujące żądanie:-----

WPIS w księdze wieczystej numer **LD1G/00117754/1 w dziale III:** roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży na rzecz: **XXXXXXXXXXXX**, na warunkach i za cenę określonych w niniejszej umowie.-

W związku z powyższym żądaniem notariusz poinformował Strony o treści art. 626.4 § 4 k.p.c., tj. iż w przypadku wniosków składanych przez notariuszy obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, a także art. 626.10 §§ 1 i 1.1 k.p.c., tj. o możliwości zrzeczenia się zawiadomienia o wpisie przez uczestnika postępowania, w akcie notarialnym. -----

#### **§ 14.**

**Pobrano gotówką:**-----

**1/** z ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2023 roku poz. 1144 z późn. zm.) kwotę: -----

- z art. 43 pkt 3 ..... xxx,00 zł

**2/** na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie taksy notarialnej: -----

- z § 3 ..... xxxxx,00 zł

- z § 12 za 3 wypisy .....xxxx,00 zł

**3/** z art. 5 i 41 ust. 1, w zw. z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054) 23 % podatku od kwoty xxxxx zł: ..... xxxxxxxx zł

**Razem ..... xxxxxx zł**

Słownie: xxxxxxxxxxxx -----

Oplata sądowa pobrana przy akcie notarialnym będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.--

Podane wyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT łącznie xxx,00 zł.

**Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.**

