

## AKT NOTARIALNY

Dnia [\*] grudnia dwa tysiące dwudziestego drugiego roku ([\*].12.2022) przede mną [\*], notariuszem w Sokołowie Podlaskim, w Kancelarii Notarialnej w Sokołowie Podlaskim przy ulicy [\*], stawili się: -----

1. RAFAŁ JACEK KRASUSKI, używający wyłącznie imienia Rafał, PESEL 74110510676, zamieszkały w Siedlcach (08-110) przy ulicy Ignacego Daszyńskiego pod nr 15 m.11,-----

2. EWA MAŁGORZATA KOZERA, używająca wyłącznie imienia Ewa, PESEL 78122514561, zamieszkała w miejscowości Wólka Okrąglik pod nr 111 (08-330 Kosów Lacki) gmina Kosów Lacki, powiat sokołowski,-----

działający łącznie w imieniu i na rzecz **Spółdzielni Inwalidów „CHEGOS” z siedzibą w Sokołowie Podlaskim**, adres: Sokołów Podlaskim (08-300), ulica Lipowa 52, wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000044070,regon 000456088, NIP 8230002337, pierwszy jako Prezes Zarządu Spółdzielni, natomiast druga jako Pełnomocnik, uprawnieni łącznie do samodzielnej reprezentacji Spółdzielni, co potwierdza wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobrany [\*] grudnia 2022 roku w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, za zgodą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Inwalidów „CHEGOS” w Sokołowie Podlaskim udzieloną w uchwale nr 2 z dnia 10 listopada 2022 roku na podstawie art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 roku, poz. 648 ze zm.) oraz § 25 ust. 1 pkt e Statutu Spółdzielni, na sprzedaż wydzielonej części nieruchomości, złożonej z działki nr 2626/13 o szacunkowej powierzchni 1400 m<sup>2</sup>. -----

-----

Rafał Jacek Krasuski i Ewa Małgorzata Kozera zapewniają, że: -----

1. nie występują żadne okoliczności wyłączające lub ograniczające ich prawidłowe umocowanie do reprezentacji Spółdzielni oraz, że stan wpisów w Rejestrze Przedsiębiorców jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym a w szczególności Spółdzielnia posiada osobowość prawną, nie została postawiona w stan likwidacji, nie została zgłoszona jej upadłość, nie został złożony wniosek o ogłoszenie jej upadłości, nie zachodzą przesłanki do ogłoszenia upadłości, nie toczy się postępowanie restrukturyzacyjne oraz na dokonanie poniższej czynności poza powołaną uchwałą nie jest potrzebna inna zgoda jej organu ani innego podmiotu, co potwierdza okazany tekst jednolity statutu,-----

2. wyżej opisana uchwała dotycząca zbycia prawa użytkowania wieczystego nie została zmieniona, uchylona, zaskarżona ani nie stwierdzono jej nieważności.-----

**3.** [\*], syn/córka [\*], PESEL [\*], zamieszkały [\*], prowadzący działalność gospodarczą pod firmą „[\*], adres stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej [\*], posiadający numer REGON [\*], NIP [\*], stosownie do okazanego przy niniejszym akcie wydruku wygenerowanego w dniu dzisiejszym ze strony Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej.-- Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie dowodów osobistych: ad.1 serii [\*] nr [\*], ad.2 serii [\*] nr [\*], ad.3 serii [\*] nr [\*], natomiast dane nie wynikające z tych dokumentów na podstawie ich oświadczeń.-----

## **PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY**

**§1.I.** Rafał Jacek Krasuski i Ewa Małgorzata Kozera działając w podanym na wstępie charakterze oświadczają, że Spółdzielnia Inwalidów „CHEGOS” jest użytkownikiem wieczystym gruntu Miasta Sokołów Podlaski położonego w obrębie miasta Sokołów Podlaski, powiat sokołowski, województwo mazowieckie o obszarze 0,7031 ha (siedem tysięcy trzydzieści jeden metrów kwadratowych), złożonego z zabudowanej działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 2626/13, nabytego na podstawie umowy o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste, objętej aktem notariusza w Sokołowie Podlaskim Anny Replin z 12 października 1992 roku, Rep A nr 10198/92, dla którego to gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste Sąd Rejonowy w Sokołowie Podlaskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SI1P/00019185/4, której dział IV wpisów nie zawiera, natomiast: -----

a) w dziale I-Sp wpisana jest informacja, że teren został oddany w użytkowanie wieczyste do dnia 12 października 2091 roku,-----

b) w dziale III wpisane jest ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieoznaczony na użytkowaniu wieczystym na rzecz Zakładu Energetycznego Warszawa Teren S.A. prawo użytkowania pasa gruntu o szerokości 2 metrów biegnącym wzdłuż kabla energetycznego przez działki do stacji transformatorowej.-----

Z dołączonego do akt księgi wieczystej nr SI1P/00036684/7 (k. 519-521) wypisu z rejestru gruntów wraz z wypisem z kartoteki budynków obręb 0001

Sokołów Podlaski, jednostka rejestrowa G.1662, wydanych 8 czerwca 2022 roku, przez Starostę Sokołowskiego wynika, że działka nr 2626/13 stanowi tereny przemysłowe. -----

**II.** Rafał Jacek Krasuski i Ewa Małgorzata Kozera działając w podanym na wstępie charakterze wyjaśniają, że:-----

1. użytkowanie wieczyste gruntu działki nr 2626/13 nie jest przedmiotem postępowania sądowego, administracyjnego ani egzekucyjnego, nie istnieją żadne ograniczenia w jego rozporządzaniu, poza opisanym w księdze wieczystej prawem użytkowania ustanowionym przez Zakład Energetyczny z siedzibą w Warszawie wolne jest od jakichkolwiek ciężarów i obciążeń na rzecz osób trzecich;-----

2. grunty wymienionej działki nie znajdują się pod śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu art. 23 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 roku (t.j. Dz.U. z 2021 roku, poz. 2233 ze zm.);-----

3. projektowana część nieruchomości o obszarze 0,14 ha wydzielona z działki nr 2626/13 zabudowana jest budynkiem administracyjno- biurowym, wolnostojącym, trzykondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, wykonanym w technologii prefabrykowanej, krytym papą bitumiczną o powierzchni zabudowy 375 m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 995 m<sup>2</sup> oraz kubaturze budynku 3980 m<sup>3</sup>; budynek został oddany do eksploatacji w 1974 roku oraz był wielokrotnie modernizowany; nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej od ulicy Lipowej i Stadionowej oraz jest uzbrojona w sieć energetyczną, gazową i wodno-kanalizacyjną z sieci Miasta;-----

4. działka 2626/13 znajduje się na obszarze nieposiadającym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz leży w obszarze zdegradowanym i w obszarze rewitalizacji, o którym mowa w art. 8 ustawy z 9 października 2015 roku o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2021 roku, poz. 485 ze zm.) ustanowionym uchwałą nr XVIII/100/2016 Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim z 19 września 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji Miasta Sokołów Podlaski, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 7 listopada 2016 roku, poz. 9374, z §4 której wynika, że Miastu przysługuje prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych w obszarze rewitalizacji, przy czym pierwokup wygasł na podstawie art. 11 ust. 6 powołanej ustawy o rewitalizacji z uwagi na nieustanowienie specjalnej strefy rewitalizacji,---

5. nie istnieją żadne przeszkody lub okoliczności powodujące, że zawarcie niniejszej umowy byłoby nieważne lub nieskuteczne,-----

6. w związku z dokonywaną czynnością Spółdzielnia jest podatnikiem podatku od towarów i usług zgodnie z ustawą z 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2022 roku, poz. 931 ze zm.) a niniejsza umowa zwolniona z tego podatku na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 i art. 29a ust. 8 ustawy o podatku od towarów i usług,-----

**III.** Rafał Jacek Krasuski i Ewa Małgorzata Kozera działając w podanym na wstępie charakterze zapewniają, że:-----

1. część opisanego w §1 ust. I prawa użytkowania wieczystego o obszarze około 0,14 ha zabudowanego opisanym budynkiem administracyjno- biurowym została przeznaczona do sprzedaży w formie przetargu,-----

2. zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym dnia 15 listopada 2022 roku przez rzeczoznawcę majątkowego Macieja Kalinowskiego, uprawienia nr 6189 wartość rynkowa wycenianej części nieruchomości na dzień wyceny wyniosła 2.565.700 (dwa miliony pięćset sześćdziesiąt pięć tysięcy siedemset) złotych,-----

3. w dniu [\*] grudnia 2022 roku w siedzibie Spółdzielni odbył się dwuetapowy przetarg na sprzedaż opisanego w pkt 1 prawa użytkowania wieczystego, z którego to protokołu wynika, że w drugim etapie przetargu najwyższą cenę za wymienioną część prawa użytkowania wieczystego w kwocie [\*] złotych zaoferował [\*], -----

4. [\*] wpłacił na rachunek bankowy Spółdzielni wadium w kwocie 100.000 (sto tysięcy) złotych, -----

5. zgodnie z warunkami przetargu nabywca zobowiązany jest wpłacić w terminie 7 dni na konto Spółdzielni 40% wartości kwoty zadeklarowanej w licytacji jako zaliczkę tytułem nabycia przedmiotu umowy.-----

**§2.** Rafał Jacek Krasuski i Ewa Małgorzata Kozera działając w podanym na wstępie charakterze oświadczają, że zobowiązują Spółdzielnię do dokonania podziału działki nr 2626/13 położonej w obrębie miasta Sokołów Podlaski w ten sposób, że zostanie z niej wydzielona działka o nowym numerze geodezyjnym o obszarze około 0,1400 ha zabudowana opisanym budynkiem administracyjno-biurowym.-----

**§3.** Stawający zobowiązują się do zawarcia umowy, w wyniku której Rafał Jacek Krasuski i Ewa Małgorzata Kozera działając w imieniu i na rzecz Spółdzielni Inwalidów „CHEGOS” z siedzibą w Sokołowie Podlaskim sprzedadzą [\*] prawo

użytkowania wieczystego gruntu Miasta Sokółów Podlaski położonego w obrębie miasta Sokółów Podlaski, złożonego z działki o nowym numerze ewidencyjnym o obszarze około 0,1400 ha, która to działka powstanie z podziału działki nr 2626/13 położonej w obrębie miasta Sokółów Podlaski, za osiągniętą w przetargu cenę sprzedaży w kwocie [\*] pod warunkiem dokonania w terminie 6 miesięcy opisanego w §2 podziału działki nr 2626/13 a [\*] kupi za wskazaną cenę prawo użytkowania wieczyste opisanego gruntu. -----  
-----

Stawający zobowiązują się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie miesiąca od dnia przyjęcia do ewidencji w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Sokółowie Podlaskim podziału działki nr 2626/13 położonej w obrębie miasta Sokółów Podlaski, jednak nie później niż w terminie do dnia [\*] [\*] 2023 roku. -----

**§4.** Stawający oświadczają, że na poczet ceny sprzedaży tytułem zaliczki została zapłacona przelewem kwota [\*] a Rafał Jacek Krasuski i Ewa Małgorzata Kozera działając w imieniu i na rzecz Spółdzielni Inwalidów „CHEGOS” z siedzibą w Sokółowie Podlaskim oświadczają, że odbiór jej kwitują. -----  
-----

Stawający nadto postanawiają, że pozostała część ceny sprzedaży w kwocie [\*] zostanie zapłacona w terminie do 7 dni kalendarzowych liczonych od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym [\*] oświadcza, że w umowie przyrzeczonej złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do zapłaty tej kwoty wprost z aktu na podstawie przepisu art. 777 §1 pkt 4 k.p.c.-----

**§5.** Wydanie przedmiotu umowy przez stronę sprzedającą i odebranie przez kupującą nastąpi w dniu podpisania umowy przyrzeczonej. -----

**§6.** Rafał Jacek Krasuski i Ewa Małgorzata Kozera działając w podanym na wstępie charakterze oświadczają, że zobowiązują Spółdzielnię:-----  
-----

1. przez okres związania niniejszą umową nie obciążać w żaden sposób opisanego prawa użytkowania wieczystego prawami rzeczowymi ograniczonymi lub prawami obligacyjnym, a także nie zbywania przedmiotowego prawa,-----  
-----
2. uzyskania zaświadczenia wydanego przez Burmistrza Miasta Sokółów Podlaski, w którym Burmistrz wyrazi zgodę na podział prawny nieruchomości

położonej w obrębie miasta Sokołów Podlaski, stanowiącej własność Miasta Sokołów Podlaski poprzez odłączenie z księgi wieczystej nr SI1P/00019185/4 działki o nowym numerze ewidencyjnym o obszarze około 0,1400 ha, która to działka powstanie z podziału działki nr 2626/13 i założenia dla niej odrębnej księgi wieczystej na rzecz nabywcy użytkownika wieczystego wskazanej działki.-----

**§7.** Notariusz pouczył strony:-----

1. o treści art. 390 Kodeksu cywilnego, w szczególności o tym, że strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej przed sądem,-----
2. o brzmieniu art. 511<sup>1</sup>, 626<sup>4</sup> i 626<sup>10</sup> k.p.c. a w szczególności o tym, że w przypadku wniosków wieczystoksięgowych składanych przez notariusza, obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.

**§8.** Wobec zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży, objętej niniejszym aktem, notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a w zw. z art. 92 ust. 4 ustawy z 14 lutego 1991 roku prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2022 roku, poz. 1799 ze zm.), dokona czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego do Sądu Rejonowego w Sokołowie Podlaskim IV Wydziału Ksiąg Wieczystych wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie: wpisania w dziale III księgi wieczystej nr SI1P/00019185/4 przysługującego [\*] roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży na warunkach określonych w niniejszej przedwstępnej umowie sprzedaży.-----

**§9.** Koszty sporządzenia tego aktu i opłatę sądową ponoszą nabywcy.-----

**§10.** Pobrano: -----

- a) opłatę sądową na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2022 roku, poz. 1125), zaewidencjonowaną w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego w kwocie 150 zł,-----
- b) wynagrodzenie za czynności notarialne na podstawie § 3 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U. z 2020 roku, poz. 1473) w kwocie [\*] zł wraz z podatkiem od towarów i usług 23% w kwocie [\*] zł na podstawie art. 41 i 146aa ustawy z 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2022 roku, poz. 931 ze zm.), przy czym kwota ta nie obejmuje:-----

- wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego na podstawie §16 powołanego wyżej rozporządzenia w kwocie [\*] zł wraz z należnym podatkiem od towarów i usług w kwocie [\*] zł, która to kwota zostanie zarejestrowana pod oddzielnym numerem Repertorium A,-----

- kosztów trzech wypisów tego aktu na podstawie §12 powołanego wyżej rozporządzenia w łącznej kwocie [\*] zł wraz z należnym podatkiem od towarów i usług w kwocie [\*] zł, które to kwoty zostaną zarejestrowane pod oddzielnymi numerami Repertorium A.-----

Umowa ta nie podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, co wynika z przepisu art. 1 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 111).-----

Razem pobrano gotówką [\*] złotych.-----

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