

Załącznik nr 5 do Uchwały nr 47 /26  
Zarządu SBM STOKŁOSY z dnia  
10.09.2026 r.  
(treść może zostać zaktualizowana przez  
sporządzającego akt notarialny)

**REPERTORIUM A NR [.....]**

**AKT NOTARIALNY**

Dnia [●] ..... roku (.....-[●]-[●]), przed [●] – Notariuszem w Warszawie,  
prowadzącym Kancelarię Notarialną przy ulicy [●] stawili się:-----

1. [●], -----

2. [●], -----

działający w imieniu i na rzecz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY z siedzibą  
w Warszawie (adres: Warszawa 02-786 Warszawa, ul. Jastrzębowski 22)  
NIP: 5250011361, REGON: 011052385, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego  
Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 00000010235 zwanej dalej również  
„Spółdzielnią” – zgodnie z załączoną do niniejszego aktu informacją odpowiadającą  
odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa  
ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U.  
2021.112.t.j.), sporządzoną według stanu na dzień [●] roku, Identyfikator wydruku:  
Stawający ad 1 jako [●], Stawający ad 2 jako [●] zwani dalej także „Przedstawicielami  
Spółdzielni”,-----

3. [●], imiona rodziców [●], (PESEL [●]), według oświadczenia stan cywilny [●],  
zamieszkały pod adresem: [●], według oświadczenia adres do doręczeń: [●],  
legitymujący się dowodem osobistym nr [●],-----

4. [●], imiona rodziców [●], (PESEL [●]), według oświadczenia stan cywilny [●],  
zamieszkały pod adresem: [●], według oświadczenia adres do doręczeń: [●],  
legitymujący się dowodem osobistym nr [●].-----

Tożsamość Stawających Notariusz stwierdził na podstawie okazanych – wyżej powołanych –  
dowodów osobistych. -----

**Przedstawiciele Spółdzielni** zapewniają, że: -----

- 1) dane zawarte w wyżej powołanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu  
z rejestru przedsiębiorców nie uległy żadnym zmianom,-----
- 2) nie zachodzą jakiegokolwiek okoliczności wyłączające ich umocowanie do reprezentowania  
wymienionej Spółdzielni i skutecznego złożenia w jej imieniu i na jej rzecz oświadczeń  
zawartych w niniejszym akcie notarialnym,-----



- 3) na dzień dokonania niniejszej czynności reprezentowana przez nich Spółdzielnia nie została postawiona w stan upadłości bądź likwidacji, ani też nie został złożony wniosek o otwarcie postępowania układowego, nie toczy się w stosunku do niej postępowanie naprawcze, ani nie jest niewypłacalna i nie zachodzą żadne okoliczności skutkujące postawieniem lub złożeniem takiego wniosku,-----
- 4) do zawarcia niniejszej czynności, nie jest wymagana zgoda żadnego organu Spółdzielni zgodnie z treścią art. 54<sup>2</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (DZ.U. 2020.1465.t.j.),-----

### **UMOWA PRZYRZECZENIA ZAWARCIA UMOWY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI**

§1.1. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczyli, że:-----

- a) Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „URSYNÓW” z siedzibą w Warszawie wybudowała w [●] roku w Warszawie przy ulicy [●], [●]kondygnacyjny budynek mieszkalny, zawierający [●] lokali mieszkalnych, -----
- b) powyższy budynek położony jest na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr [●], o powierzchni [●], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą kw. nr [●],-----
- c) Spółdzielnia Mieszkaniowa STOKŁOSY z siedzibą w Warszawie powstała z podziału Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „URSYNÓW” dokonanego na podstawie Uchwały nr 1 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „URSYNÓW” z dnia 8 grudnia 1990 roku. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa STOKŁOSY jest sukcesorem generalnym przekazanego jej uchwałą podziałową majątku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „URSYNÓW”, stosownie do art. 111 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 2021.648.t.j.) w tym praw i roszczeń do powyżej wymienionego budynku i gruntu, na którym jest on posadowiony,
- d) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY nie przysługuje prawo własności ani prawo użytkowania wieczystego działki gruntu, na której posadowiony jest wymieniony powyżej budynek, ale przysługuje jej zgodnie z wnioskiem Spółdzielni z dnia 9 listopada 1995 r., złożonym w trybie art. 88a Ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, Dz. U. nr 91.30.127 (aktualnie art. 208 ust. 2 - 4 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. tj. 2010 r., nr 106, poz. 106 ze zm.), a także wprost z decyzji administracyjnych z dnia 15.05.1990 r. nr WG-III-8224a/10587/90, nr WG-III-8224a/10588/90, nr WG-III-8224a/10586/90 wydanych przez Urząd Dzielnicowy Warszawa Mokotów, roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania

wieczystego działki gruntu, na którym posadowiony jest wymieniony powyżej budynek oraz o nieodpłatne przeniesienie jego własności, -----

e) postępowanie w sprawie o powyższe roszczenie obecnie toczy się przed m.st. Warszawa na podstawie Zarządzenia Nr 6888/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 listopada 2014 r. w sprawie Instrukcji dotyczącej szczegółowych zasad i procedur przy rozpatrywaniu wniosków w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni, w trybie art. 204, 207 i 208 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;-----

f) zobowiązują się, że w dniu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia na Nabywców, lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej Umowy będzie wolny od wszelkich obciążeń, w tym hipotek, ograniczeń w rozporządzaniu oraz praw osób trzecich oraz że prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr [●] nie będzie obciążone hipotekami. -----

2. Przedstawiciele Spółdzielni oraz [NABYWCY/NABYWCA] oświadczyli, że niezwłocznie po podpisaniu niniejszego aktu, jednak nie później niż 60 dni od daty zawarcia niniejszej umowy zobowiązują się zawrzeć w formie pisemnej umowę najmu Lokalu nr [●] o powierzchni [●], znajdującego się na [●] kondygnacji, w budynku [●] położonym na działce gruntu nr [●], przy ulicy [●]. -----

§2. Przedstawiciele Spółdzielni dalej oświadczyli, że: -----

1) [NABYWCY/NABYWCA] złożył/a/li w przetargu ogłoszonym przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową STOKŁOSY i przeprowadzonym w dniu [●] roku, ofertę nabycia lokalu mieszkalnego nr [●] usytuowanego w budynku przy ulicy [●] nr [●] w Warszawie, która to oferta została zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni w dniu [●] roku, -----

2) [NABYWCY/NABYWCA] wpłacił/a/li na rachunek Spółdzielni całą zaoferowaną w przetargu kwotę, tj. [●] zł (słownie [●]), zawierającą także koszty Spółdzielni, związane z ogłoszeniem przetargu w kwocie (.....)słownie ..... -----

Do niniejszego aktu załączono Zaświadczenie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY w Warszawie z dnia [●] wydane za numerem [●] podpisane przez członków Zarządu Spółdzielni: Prezes [●] i Wiceprezes Zarządu [●], z którego nadto wynika, że lokal nr [●] w budynku przy ul. [●] nr [●] w Warszawie (dalej zwany „Lokalem”) usytuowany jest na [●] piętrze ([●] kondygnacji), ma powierzchnię użytkową [●] m<sup>2</sup> ([●]) i składa się z [●] pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc [●], zaś z lokalem związane jest prawo do korzystania z piwnicy/komórki lokatorskiej nr [●]. -----

§3.1. [●] w imieniu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY z siedzibą w Warszawie zobowiązują się do ustanowienia odrębnej własności oraz przeniesienia własności

– w stanie wolnym od obciążeń – na rzecz Nabywców samodzielnego lokalu mieszkalnego nr [●] w budynku przy ulicy [●] nr [●] w Warszawie wraz z udziałem – wyliczonym zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali – w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr [●] oraz z takim samym udziałem w częściach wspólnych tego budynku i urządzeniach, które nie służą wyłączenie do użytku właścicieli lokali, zaś [NABYWCY/NABYWCA] na powyższe wyraża/ją zgodę.-----

2. Stawający ustalają, że w przypadku nie zawarcia w terminie określonym poniżej umowy przyrzeczonej, przed upływem poniższego terminu strony są zobowiązane zawrzeć aneks w formie aktu notarialnego do niniejszej umowy, w którym określą nowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej. -----

3. Strony oświadczają, że umowę przyrzeczoną zawrą w terminie 6 (sześciu) miesięcy od daty wejścia w życie Uchwały Zarządu Spółdzielni, o której mowa w art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określającej przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali dla nieruchomości obejmującej budynek opisany w § 1 niniejszego aktu nie później jednak niż w terminie do dnia **[dziesięć lat od dnia podpisania niniejszej umowy]** i po ziszczeniu się łącznie następujących warunków: -----

- a) prawomocnego wpisu w księdze wieczystej [●] Spółdzielni jako użytkownika wieczystego,---
- b) obowiązywania na dzień zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu – umowy najmu opisanej w §1 ust.2 powyżej. -----

4. [NABYWCY/NABYWCA] oświadcza, że: -----

- a) stan prawny i faktyczny opisanego Lokalu mieszkalnego oraz nieruchomości, na której znajduje się budynek przy ulicy [●] jest mu/im znany,-----
- b) zapoznał się z treścią dokumentów będących podstawą sporządzenia niniejszego aktu notarialnego i nie wnosi do nich zastrzeżeń. -----

§4. Notariusz pouczył Stawających, że ogół praw i obowiązków majątkowych Nabywcy wynikających z niniejszej umowy przyrzeczenia ustanowienia odrębnej własności lokalu, w tym roszczenie o ewentualny zwrot kwoty o której mowa w § 2 powyżej, może być przedmiotem dziedziczenia i podlega egzekucji, a nadto poinformował, że jeżeli któraś ze stron uchyli się od zawarcia umowy przyrzeczonej, druga strona może dochodzić zawarcia jej na drodze postępowania sądowego, a prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do zawarcia takiej umowy, zastępuje to oświadczenie.-----

§5.1. Nabywca ma prawo przenieść prawa i obowiązki wynikające z postanowień niniejszej Umowy na osobę trzecią, wyłącznie za uprzednio wyrażoną pod rygorem nieważności na piśmie zgodą Spółdzielni. -----

2. Przedstawiciele Spółdzielni deklarują, że zgoda, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie będzie odmawiana Nabywcy w przypadku, gdy proponowany przez Nabywcę następca prawny zawrze umowę najmu przedmiotowego Lokalu nr [●]. -----

**§6.** Strony oświadczają, że -----

- a) Spółdzielnia przysługiwać będzie – w przypadku nie podpisania umowy najmu w terminie określonym w § 1 ust. 2 niniejszej umowy, jak też w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu opisanej w § 1 ust. 2 powyżej - prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 30 dni od upływu terminu określonego w § 1 ust. 2 niniejszej umowy bądź od daty zaistnienia zdarzenia uzasadniającego odstąpienie poprzez złożenie Nabywcom oświadczenia - z co najmniej notarialnie poświadczonymi podpisami - o odstąpieniu od niniejszej Umowy; -----
- b) w przypadku niezawarcia umowy najmu w terminie określonym w § 1 ust. 2 niniejszej umowy bądź rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu opisanej w § 1 powyżej z powodu okoliczności leżących po stronie Nabywcy/ów, Spółdzielnia ma prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 10% kwoty określonej w § 2 ust. 2 w związku z niedojściem do zawarcia umowy przyrzeczonej; -----
- c) w przypadku wykonania przez Spółdzielnię prawa odstąpienia od niniejszej Umowy Spółdzielnia zobowiązuje się do zwrotu Nabywcom wpłaconej przez nich zaoferowanej w przetargu kwoty, pomniejszonej o koszty Spółdzielni związane z ogłoszeniem przetargu tj. kwotę (.....), oraz o karę umowną w wysokości 10% kwoty określonej w § 2 ust. 2 w terminie 60 dni od dnia zwrotu Lokalu przez Nabywców, a w przypadku niezawarcia przez strony umowy najmu – w terminie 60 dni licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy. -----

**§7.** Stawający ustalają, że przedmiotowy Lokal zostanie wydany w posiadanie [NABYWCY/NABYWCA], po podpisaniu niniejszego aktu oraz najpóźniej w terminie ..... dni od zawarcia przez strony umowy najmu. -----

**§8.1.** Strony ustalają, że koszty sporządzenia niniejszej umowy, jak też umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu, w tym opłaty sądowe ponosi/ponoszą [NABYWCY/NABYWCA]. -----

2. Strony ustalają, że w przypadku wprowadzenia podatku należnego od zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na nabywcę, strony zobowiązują się w umowie przyrzeczonej do wskazania wartości rynkowej lokalu dla celów naliczenia i pobrania przez płatnika takiego podatku.

**§9.** Dokumentowana niniejszym aktem umowa nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych, jako nie wymieniona w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. 2020.815.t.j.). -----

**§10.** Opłaty: -----

a) wynagrodzenie Notariusza – na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości  
..... – z §3 pkt 5) ----- [●] zł

b) podatek od usługi (VAT) od wynagrodzenia Notariusza – ..... – 23%, tj.:  
----- [●] zł

W sumie: [●]. -----

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które to koszty wraz  
z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

**AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.**

Fdw 