

# NIERUCHOMOŚCI

Wzory pism i umów z komentarzem

redakcja naukowa Dominik Sypniewski

---

Rafał Godlewski, Mikołaj G. Goss, Jan M. Góralski  
Magdalena Grykowska, Jan Hasik, Patryk Hilla, Daria Langer-Sęk  
Michał Lenzioszek, Grzegorz Orzeł, Dominik Sypniewski

**EDYTOWALNE WZORY DOSTĘPNE  
NA STRONIE INTERNETOWEJ**

WZORY PISM

WYDANIE

**2**

Materiały uzupełniające na stronie:  
<https://www.profinfo.pl/materialy-dodatkowe>  
będą dostępne do 31 grudnia 2027 r.

Jeżeli w książce nie ma zdrapki  
z kodem aktywacyjnym,  
prosimy o kontakt  
tel. 801 04 45 45

# NIERUCHOMOŚCI

Wzory pism i umów z komentarzem

redakcja naukowa Dominik Sypniewski

---

Rafał Godlewski, Mikołaj G. Goss, Jan M. Góralski  
Magdalena Grykowska, Jan Hasik, Patryk Hilla, Daria Langer-Sęk  
Michał Lenzioszek, Grzegorz Orzeł, Dominik Sypniewski

---

WZORY PISM

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo.pl**  
księgarnia internetowa

WYDANIE

**2**

---

Stan prawny na 1 stycznia 2025 r.

Wydawca  
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący  
Kinga Zając

Opracowanie redakcyjne  
Violet Design

Projekt okładek serii  
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

Poszczególne rozdziały książki napisali:

Rafał Godlewski – rozdz. II, VII, VIII pkt 3 wzory 14 i 15

Mikołaj G. Goss, Jan M. Góralski – rozdz. I, III

Magdalena Grykowska – rozdz. VIII pkt 1–3 (z wyjątkiem wzorów 14 i 15)

Jan Hasik – rozdz. IV

Michał Lendzioszek – rozdz. V

Grzegorz Orzeł, Dominik Sypniewski – rozdz. XII

Dominik Sypniewski – rozdz. IX, XI

Dominik Sypniewski, Patryk Hilla – rozdz. X

Dominik Sypniewski, Daria Langer-Sęk – rozdz. VI

The logo for 'prawolubni' features the word in a lowercase, serif font. A small heart symbol is positioned above the letter 'i'. Below the text, there is a decorative horizontal line with a wavy, scalloped pattern.

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujmy prawo i własność  
Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)  
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2025

ISBN 978-83-8390-255-5

2. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.  
Dział Praw Autorskich  
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33  
tel. + 48 728 313 462  
e-mail: [PL-ksiazki@wolterskluwer.com](mailto:PL-ksiazki@wolterskluwer.com)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

## SPIS TREŚCI

WYKAZ SKRÓTÓW .....	13
WSTĘP .....	17
<b>ROZDZIAŁ I</b>	
<b>WŁASNOŚĆ I UŻYTKOWANIE WIECZYSTE .....</b>	<b>19</b>
1. Wprowadzenie .....	19
2. Umowa przedwstępna .....	25
<b>Wzór 1.</b> Umowa przedwstępna sprzedaży .....	35
3. Umowa sprzedaży wraz z oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki .....	51
<b>Wzór 2.</b> Umowa sprzedaży wraz z oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki .....	54
4. Warunkowa umowa sprzedaży .....	69
<b>Wzór 3.</b> Umowa zobowiązująca do sprzedaży .....	72
5. Umowa darowizny .....	82
<b>Wzór 4.</b> Umowa darowizny .....	84
6. Użytkowanie wieczyste .....	92
<b>Wzór 5.</b> Umowa ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu .....	95
7. Przekształcenie użytkowania wieczystego we własność .....	107
<b>Wzór 6.</b> Wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność .....	109
<b>ROZDZIAŁ II</b>	
<b>KSIĘGI WIECZYSTE .....</b>	<b>113</b>
1. Księgi wieczyste jako rejestr stanu prawnego nieruchomości .....	113
2. Wniosek o założenie księgi wieczystej wraz z załącznikami .....	119
<b>Wzór 1.</b> Wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej .....	121
<b>Wzór 2.</b> Wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej zabudowanej .....	128
<b>Wzór 3.</b> Wniosek o założenie księgi wieczystej dla budynku usytuowanego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste – nieruchomości budynkowej .....	133

Wzór 4.	Wniosek o założenie księgi wieczystej dla lokalu mieszkalnego lub użytkowego stanowiącego odrębną własność – nieruchomości lokalowej .....	138
Wzór 5.	Wniosek o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu .....	143
	<b>ZAŁĄCZNIKI DO WNIOSKU O ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ .....</b>	<b>148</b>
3.	Wniosek o wpis do działu II księgi wieczystej .....	155
Wzór 6.	Wniosek o wpis własności .....	156
Wzór 7.	Wniosek o wpis prawa użytkowania wieczystego .....	161
4.	Wniosek o wpis ograniczonych praw rzeczowych i ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością .....	165
Wzór 8.	Wniosek o wpis służebności gruntowej .....	166
Wzór 9.	Wniosek o wpis służebności osobistej .....	171
Wzór 10.	Wniosek o wpis służebności przesyłu .....	176
Wzór 11.	Wniosek o wpis prawa użytkowania .....	181
Wzór 12.	Wniosek o wpis zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości .....	186
5.	Wniosek o wpis hipoteki .....	190
Wzór 13.	Wniosek o wpis hipoteki .....	192
Wzór 14.	Wniosek o wpis hipoteki przymusowej na rzecz skarbu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego .....	197
Wzór 15.	Wniosek o wpis hipoteki przymusowej na rzecz innych podmiotów niż skarb państwa lub jednostka samorządu terytorialnego .....	202
Wzór 16.	Wniosek o wpis hipoteki na rzecz banku (hipoteki bankowej) .....	207
6.	Wniosek o wpis opróżnionego miejsca hipotecznego .....	211
Wzór 17.	Wniosek o wpis uprawnienia do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym .....	213
7.	Wniosek o wpis praw osobistych i roszczeń .....	217
Wzór 18.	Wniosek o wpis prawa najmu lub dzierżawy .....	219
Wzór 19.	Wniosek o wpis prawa odkupu lub pierwokupu .....	224
Wzór 20.	Wniosek o wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości .....	229
Wzór 21.	Wniosek o wpis roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej .....	234
Wzór 22.	Wniosek o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa .....	240
8.	Wniosek o wpis ostrzeżenia .....	245
Wzór 23.	Wniosek o wpis ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu wywłaszczeniowym (scaleniowym) .....	246
9.	Wniosek o wykreślenie wpisu z księgi wieczystej .....	250
Wzór 24.	Wniosek o wykreślenie wpisu z księgi wieczystej .....	251
10.	Odtłoczenie działki i przeniesienie do innej księgi wieczystej .....	256
Wzór 25.	Wniosek o odtłoczenie działki i przeniesienie do innej księgi wieczystej .....	256
11.	Sprostowanie oznaczenia nieruchomości .....	261
Wzór 26.	Wniosek o sprostowanie oznaczenia nieruchomości .....	261

12.	Wydanie odpisu/wyciągu z księgi wieczystej .....	266
	<b>WZÓR 27.</b> Wniosek o wydanie odpisu z księgi wieczystej lub zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej .....	266

### ROZDZIAŁ III

<b>OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE .....</b>	<b>277</b>
1. Uwagi ogólne .....	277
2. Użytkowanie .....	280
<b>WZÓR 1.</b> Oświadczenie o ustanowieniu użytkowania .....	282
<b>WZÓR 2.</b> Oświadczenie o zrzeczeniu się użytkowania .....	286
3. Służebność .....	288
3.1. Służebność gruntowa .....	288
<b>WZÓR 3.</b> Oświadczenie o ustanowieniu służebności gruntowej .....	290
<b>WZÓR 4.</b> Umowa ustanowienia służebności gruntowej .....	293
3.2. Służebność osobista .....	298
<b>WZÓR 5.</b> Umowa o ustanowieniu służebności osobistej .....	299
3.3. Służebność przesyłu .....	302
<b>WZÓR 6.</b> Umowa ustanowienia służebności przesyłu .....	303
<b>WZÓR 7.</b> Oświadczenie o ustanowieniu służebności przesyłu .....	308
4. Hipoteka .....	320
4.1. Uwagi ogólne .....	320
4.2. Hipoteka łączna umowna .....	321
<b>WZÓR 8.</b> Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na zabezpieczenie kredytu .....	322
<b>WZÓR 9.</b> Ustanowienie hipoteki na wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (subintabulat) .....	328

### ROZDZIAŁ IV

<b>WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE .....</b>	<b>335</b>
1. Pojęcie wspólnoty mieszkaniowej .....	335
<b>WZÓR 1.</b> Zaświadczenie o samodzielności lokalu mieszkalnego .....	337
2. Powstanie wspólnoty mieszkaniowej .....	341
<b>WZÓR 2.</b> Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu .....	343
3. Prawa i obowiązki właścicieli lokali .....	353
<b>WZÓR 3.</b> Regulamin wspólnoty mieszkaniowej .....	356
<b>WZÓR 4.</b> Wezwanie do zapłaty należności z tytułu kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej .....	364
4. Zarząd nieruchomością wspólną .....	369
<b>WZÓR 5.</b> Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną .....	372
5. Uchwały właścicieli lokali .....	382
<b>WZÓR 6.</b> Uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu .....	384
<b>WZÓR 7.</b> Powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej .....	385

6. Zebrania ogółu właścicieli .....	394
Wzór 8. Zawiadomienie o zebraniu ogółu właścicieli .....	395
7. Likwidacja wspólnoty mieszkaniowej .....	398

**ROZDZIAŁ V**

<b>SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE .....</b>	<b>401</b>
Wzór 1. Umowa o budowę lokalu .....	403
Wzór 2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego .....	419
Wzór 3. Wniosek o przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe (lokatorskie) prawo do lokalu .....	423
Wzór 4. Umowa o przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe (lokatorskie) prawo do lokalu .....	426
Wzór 5. Umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu .....	434
Wzór 6. Pozew o zobowiązanie do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu .....	442

**ROZDZIAŁ VI**

<b>UMOWY O KORZYSTANIE Z CUDZEJ NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>451</b>
1. Umowa najmu .....	451
1.1. Umowa najmu lokalu użytkowego .....	452
Wzór 1. Umowa najmu lokalu użytkowego .....	453
1.2. Umowy najmu lokalu mieszkalnego .....	462
Wzór 2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego .....	464
1.3. Umowa podnajmu .....	470
Wzór 3. Umowa podnajmu lokalu .....	472
2. Umowa dzierżawy .....	481
Wzór 4. Umowa dzierżawy nieruchomości wraz z urządzeniami .....	482
2.1. Umowa poddzierżawy .....	490
Wzór 5. Umowa poddzierżawy nieruchomości .....	491
3. Umowa użyczenia lokalu .....	503
Wzór 6. Umowa użyczenia .....	504

**ROZDZIAŁ VII**

<b>EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW .....</b>	<b>509</b>
1. Ewidencja jako opis stanu faktycznego nieruchomości .....	509
Wzór 1. Wniosek o wydanie wypisu z rejestru gruntów, budynków lub lokali bez danych osobowych .....	515
Wzór 2. Wniosek o wydanie wypisu z rejestru gruntów, budynków lub lokali .....	518
Wzór 3. Wniosek o wydanie wypisu z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej .....	521
Wzór 4. Wniosek o wydanie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów .....	524



2. Zgłoszenie zmian danych w ewidencji gruntów i budynków .....	526
<b>WZÓR 5.</b> Zgłoszenie zmian oznaczenia działki i jej powierzchni .....	528
<b>WZÓR 6.</b> Zgłoszenie zmian danych podmiotowych .....	531
<b>WZÓR 7.</b> Zgłoszenie zmian dotyczących granic .....	534

## **ROZDZIAŁ VIII**

### **PODZIAŁ, SCALANIE I ROZGRANICZANIE NIERUCHOMOŚCI .....**

1. Podział nieruchomości .....	541
<b>WZÓR 1.</b> Wniosek o podział nieruchomości położonej na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego .....	546
<b>WZÓR 2.</b> Wniosek o podział nieruchomości położonej na obszarze nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i dla którego nie ma obowiązku jego sporządzenia .....	548
<b>WZÓR 3.</b> Wniosek o podział nieruchomości niezależnie od ustaleń lub istnienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	551
<b>WZÓR 4.</b> Postanowienie w przedmiocie zgodności projektu podziału nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego .....	555
<b>WZÓR 5.</b> Postanowienie w przedmiocie spełnienia przez projekt podziału nieruchomości warunków z art. 94 ust. 1 u.g.n. ....	557
<b>WZÓR 6.</b> Decyzja zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości .....	560
<b>WZÓR 7.</b> Wniosek o przyznanie odszkodowania za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne w wyniku podziału nieruchomości .....	563
2. Scalanie i podział nieruchomości .....	575
<b>WZÓR 8.</b> Wniosek o dokonanie scalenia i podziału nieruchomości .....	579
<b>WZÓR 9.</b> Wniosek/uwaga/zastrzeżenie do projektu uchwały Rady Gminy o scaleniu i podziale nieruchomości .....	582
<b>WZÓR 10.</b> Uchwała Rady Gminy o scaleniu i podziale nieruchomości .....	584
<b>WZÓR 11.</b> Skarga do wojewódzkiego sądu administracyjnego na uchwałę w przedmiocie scalenia i podziału nieruchomości .....	589
3. Rozgraniczenie nieruchomości .....	596
<b>WZÓR 12.</b> Wniosek o rozgraniczenie nieruchomości .....	600
<b>WZÓR 13.</b> Wniosek o przekazanie sądowi sprawy o rozgraniczenie .....	602
<b>WZÓR 14.</b> Protokół graniczny .....	604
<b>WZÓR 15.</b> Ugoda .....	608

## **ROZDZIAŁ IX**

### **ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE .....**

1. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne .....	619
2. Wniosek o ustalenie warunków zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy .....	621
<b>WZÓR 1.</b> Wniosek o ustalenie warunków zabudowy .....	624
<b>WZÓR 2.</b> Wniosek o przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy .....	637
<b>WZÓR 3.</b> Decyzja o warunkach zabudowy .....	639

3. Wnioski i uwagi dotyczące aktu planowania przestrzennego .....	658
Wzór 4. Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego .....	659
4. Wniosek o wydanie wypisu i wyrysu .....	668
Wzór 5. Wniosek o wydanie wypisu i wyrysu .....	669
5. Roszczenia odszkodowawcze przysługujące właścicielowi nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą .....	672
Wzór 6. Wniosek o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę .....	674
Wzór 7. Wniosek o wykupienie nieruchomości .....	675
Wzór 8. Żądanie odszkodowania .....	676

## ROZDZIAŁ X

<b>PRAWO BUDOWLANE .....</b>	<b>683</b>
1. Proces budowlany .....	683
2. Postępowanie przed rozpoczęciem robót budowlanych .....	685
Wzór 1. Wniosek o pozwolenie na budowę (PB-1) .....	687
Wzór 2. Wniosek o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego (PB-6) .....	689
Wzór 3. Wniosek o wydanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę (PB-7) .....	696
Wzór 4. Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę tymczasowego obiektu budowlanego (PB-8) .....	701
Wzór 5. Zgłoszenie budowy lub wykonywania innych robót budowlanych (PB-2) .....	705
Wzór 6. Zgłoszenie budowy lub przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (PB-2a) .....	707
Wzór 7. Oświadczenie o posiadany prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (PB-5) .....	711
Wzór 8. Wniosek w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych (PB-0) .....	713
3. Postępowanie przed rozbiórką .....	718
Wzór 9. Wniosek o pozwolenie na rozbiórkę (PB-3) .....	720
Wzór 10. Zgłoszenie rozbiórki (PB-4) .....	722
4. Przenoszenie praw do wykonywania robót budowlanych .....	726
Wzór 11. Wniosek o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę (PB-9) .....	727
Wzór 12. Wniosek o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych (PB-10) .....	729
Wzór 13. Wniosek o przeniesienie praw i obowiązków wynikających ze zgłoszenia, wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu (PB-11) .....	731
5. Budowa i roboty budowlane .....	735
Wzór 14. Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych (PB-12) .....	737

## WSTĘP

Rozwój rynku nieruchomości oraz rosnąca liczba transakcji i procesów inwestycyjnych związanych z tą dziedziną wymuszają specjalizację i dynamiczne dostosowywanie regulacji prawnych do potrzeb praktyki. Osoby prywatne, przedsiębiorcy, ale również podmioty profesjonalnie zajmujące się nieruchomościami coraz częściej sięgają po wsparcie prawnika, aby sprostać skomplikowanym wymogom obrotu nieruchomościami i związanym z nim procesom.

Niniejsze opracowanie powstało z myślą o wsparciu przedsiębiorców, deweloperów, wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, zarządców nieruchomości, notariuszy, adwokatów i radców prawnych, wszystkich innych uczestników rynku nieruchomości, a także po prostu właścicieli nieruchomości. Ma ono dostarczyć gotowych wzorów dokumentów, które mogą być wykorzystywane w praktyce, oraz inspirować do opracowywania własnych rozwiązań dostosowanych do specyficznych potrzeb i uwarunkowań transakcji.

Zmieniające się realia rynku nieruchomości, a także nowe regulacje prawne odzwierciedlają wzrost złożoności stanów faktycznych i prawnych, które oddziałują na prawa i obowiązki stron umów. Przykładem tego są rosnące wymagania wobec dokumentacji, która musi uwzględniać interesy instytucji finansowych, inwestorów oraz innych uczestników procesu inwestycyjnego.

Współczesne umowy coraz rzadziej opierają się wyłącznie na przepisach Kodeksu cywilnego. Zamiast tego, kładziony jest nacisk na doprecyzowanie praw i obowiązków stron, zasad odpowiedzialności prawnej, środków zabezpieczających wykonanie umowy czy wręcz stworzenie autorskich rozwiązań adekwatnych do danej sytuacji. Efektem tego jest wzrost obszerności i stopnia skomplikowania dokumentów transakcyjnych, co wymaga od ich autorów znajomości zarówno przepisów prawa, jak również standardów rynkowych i rozwiązań wypracowanych przez praktykę. Prezentowana publikacja jest odpowiedzią na te wszystkie potrzeby. Zawiera wzory pism i umów, które uwzględniają specyfikę polskiego rynku nieruchomości oraz bieżące trendy i praktykę. Dzięki temu będzie stanowiła cenne narzędzie w codziennej pracy wszystkich, którzy zajmują się szeroko pojętymi nieruchomościami.

Istotną częścią opracowania są również omówienia wzorów pism w procesie inwestycyjno-budowlanym, które zostały wprowadzone w ramach cyfryzacji prawa budowlanego. Wprowadzenie nowych wzorów formularzy i dokumentów dostosowanych do wymogów elektronicznego obiegu dokumentacji, które

są dostępne w ramach portalu e-Budownictwo, jest jednym z kluczowych elementów tego procesu.

Książka, którą oddajemy do rąk Czytelników, jest odpowiedzią na te zmiany. Zawiera zbiór wzorów pism i umów, które zostały opracowane z myślą o szerokim gronie odbiorców. Kluczowym założeniem autorów było stworzenie wzorców zrozumiałych nie tylko dla profesjonalistów, ale również dla stron transakcji, co ma istotne znaczenie dla bezpieczeństwa i przejrzystości zawieranych umów.

W treści opracowania znajdują się również praktyczne objaśnienia, które w przystępny sposób wyjaśniają cel poszczególnych postanowień, a także aktualne tezy z orzecnictwa sądów, pokazujące w jaki sposób określony przepis prawny jest stosowany. Autorzy, bazując na swoim doświadczeniu, starali się uprościć skomplikowane zapisy, aby ułatwić ich stosowanie w codziennym obrocie prywatnym i zawodowym. Dzięki temu Czytelnik może świadomie korzystać z zaprezentowanych wzorów, zyskując pewność, że ich struktura i treść odpowiadają aktualnym wymogom prawnym i praktycznym.

Naszym celem jest nie tylko dostarczenie narzędzi pomocnych w tworzeniu dokumentacji transakcyjnej oraz prowadzeniu procesu inwestycyjno-budowlanego, ale również wsparcie w budowaniu bezpiecznego i transparentnego rynku nieruchomości. Zachęcamy Państwa do dzielenia się swoimi uwagami i spostrzeżeniami, które mogą pomóc w dalszym doskonaleniu prezentowanego materiału.

Autorzy

# WZÓR 1. UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY

Repertorium A nr [●]/2024

## AKT NOTARIALNY [1]

Dnia [●] roku dwa tysiące dwudziestego czwartego ([●]2024) przed notariuszem Robertem Gołębiewskim, prowadzącym kancelarię notarialną przy ul. Mozolnej 86 w Warszawie, w kancelarii notarialnej stawili się [2]: -----

- 1) [●], syn [●], PESEL [●], żonaty, zamieszkały w [●], legitymujący się dowodem osobistym [●], oraz jego żona -----
- 2) [●], córka [●], PESEL [●], mężatka, zamieszkała w [●], legitymująca się dowodem osobistym [●], -----

zwani dalej „Sprzedającymi”, -----

adresy do doręczeń Sprzedających: [●], -----

- 3) [●], syn [●], PESEL [●], żonaty, zamieszkały w [●], legitymujący się dowodem osobistym [●], oraz jego żona -----
- 4) [●], córka [●], PESEL [●], mężatka, zamieszkała w [●], legitymująca się dowodem osobistym [●] -----

zwani dalej „Kupującymi”, -----

adresy do doręczeń Kupujących: [●]. -----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie powołanych dokumentów, zaś informacje zawarte w komparcji aktu notarialnego, które nie wynikają z powołanych w niej dokumentów – na podstawie oświadczeń stawających. -----

Stawający oświadczają, że nie dokonali, jak również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie swoich numerów PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (Dz.U. z 2024 r. poz. 736 ze zm.) [19]. -----

## UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY

### § 1. Opis księgi wieczystej Nieruchomości

- 1.1. Sprzedający oświadczają, że na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej są właścicielami nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, [●] Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą WA2M/00000000/0, zwanej dalej „Nieruchomością”. -----
- 1.2. Sprzedający oświadczają i zapewniają, że: -----
  - 1.2.1. księga wieczysta WA2M/00000000/0 prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej, z działu I-O księgi wieczystej WA2M/00000000/0 wynika, że nieruchomość: stanowi działkę nr [●] (identyfikator działki

- [●] z obrębu o numerze [●], położoną w województwie mazowieckim, w powiecie m.st. Warszawa, w gminie m.st. Warszawa, w Warszawie, w dzielnicy [●], przy ulicy [●], której sposób korzystania został określony jako [●], o obszarze [●] m<sup>2</sup>, -----
- 1.2.2. w dziale I-Sp księgi wieczystej WA2M/00000000/0 wpisano uprawnienia wynikające z ustanowionej nieodpłatnie i na czas nieokreślony służebności gruntowej polegającej na [●] na rzecz [●], -----
- 1.2.3. w dziale II księgi wieczystej WA2M/00000000/0 wpisano współwłasność na rzecz: -----
- [●], syna [●] i [●], PESEL [●], na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej (nr udziału w prawie [●]), -----
  - [●], córki [●] i [●], PESEL [●], na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej (nr udziału w prawie [●]), -----
- 1.2.4. w dziale III księgi wieczystej WA2M/00000000/0 (nr wpisu [●]) wpisano nieodpłatną i na czas nieokreślony służebność gruntową, ustanowioną na działce [●] na rzecz [●] polegającą na prawie przejścia i przejazdu, zwaną dalej: „Służebnością Drogową”, -----
- 1.2.5. w dziale IV księgi wieczystej WA2M/00000000/0 nie ma żadnych wpisów, -----
- 1.2.6. w działach I-O, I-Sp, II, III i IV księgi wieczystej WA2M/00000000/0 nie zamieszczono wzmianek o wnioskach. -----

Przy akcie notarialnym okazano odpis zwykły księgi wieczystej WA2M/00000000/0 wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych dnia [●] roku (sygnatura wniosku: EUKW/[●]/[●]/2024), z którego wynika, że Sprzedający złożyli oświadczenia zgodne z treścią tego dokumentu [3]. -----

## § 2. Oświadczenia oraz zapewnienia Stron oraz okazane dokumenty

- 2.1. Sprzedający oświadczają i zapewniają, że [4]: -----
- 2.1.1. Nieruchomość nabyli na podstawie [●], sporządzonej przez [●], notariusza w [●], dnia [●] roku, repertorium A nr [●], zwanej dalej „Umową Nabycia”, -----
- 2.1.2. nabycia na podstawie Umowy Nabycia dokonali do majątku wspólnego ze środków pochodzących z majątku wspólnego w ramach małżeńskiej wspólności majątkowej [5], -----
- 2.1.3. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej poprzez Służebność Drogową [6], -----
- 2.1.4. Nieruchomość jest zabudowana kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej [●], zwanym dalej „Budynek”, -----
- 2.1.5. Nieruchomość, jak również Budynek nie są wpisane do rejestru zabytków [8], -----
- 2.1.6. Budynek został wzniesiony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w trakcie budowy nie doszło do przekroczenia granic Nieruchomości [13], -----

- 2.1.7. w Budynku są zameldowani Sprzedający, -----
- 2.1.8. w Budynku nie jest wykonywana działalność gospodarcza, a adres budynku mieszkalnego: -----
- a. nie jest wpisany w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej jako adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej albo adres do doręczeń, -----
- b. nie stanowi adresu podmiotu wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego, -----
- 2.1.9. dla Budynku nie została sporządzona charakterystyka energetyczna budynku, -----
- 2.1.10. Nieruchomość położona jest na terenie, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego [7], -----
- 2.1.11. Nieruchomość nie jest położona w specjalnej strefie ekonomicznej ani na terenie parku narodowego, -----
- 2.1.12. Nieruchomość nie może stanowić nieruchomości rolnej, do której stosuje się przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 423 ze zm.) między innymi dlatego, że obszar jej nieruchomości jest mniejszy niż 0,3 ha [9], -----
- 2.1.13. w stosunku do Nieruchomości nie zachodzą przesłanki do wykonania prawa pierwokupu, o których mowa w art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2024 r. poz. 530 ze zm.), ponieważ [12]: --
- a. nie jest oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako las, -----
- b. nie została przeznaczona do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, -----
- 2.1.14. nie stanowi lasu w rozumieniu art. 3 ustawy o lasach, objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją starosty określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej, wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów przeprowadzonej przez starostę, -----
- 2.1.15. Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji wyznaczonym na podstawie uchwały rady gminy, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2024 r. poz. 278), -----
- 2.1.16. stan prawny Nieruchomości – od wydania powołanych odpisów ksiąg wieczystych – nie uległ zmianie, -----
- 2.1.17. Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi ani ograniczeniami w rozporządzaniu, z zastrzeżeniem tych ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, -----
- 2.1.18. Nieruchomość nie jest przedmiotem umowy dzierżawy, najmu, użyczenia ani innej umowy uprawniającej do korzystania z niej, -----
- 2.1.19. Nieruchomość nie jest przedmiotem postępowania cywilnego (w tym wieczystoksięgowego, zabezpieczającego i egzekucyjnego), upadłościowego, restrukturyzacyjnego, administracyjnego, sądowoadministracyjnego ani podatkowego, -----

- 2.1.20. podatek od nieruchomości jest regulowany na bieżąco i nie występują żadne zaległości [10], .....
- 2.1.21. Nieruchomość nie jest objęta roszczeniami reprivatyzacyjnymi lub roszczeniami przysługującymi byłym właścicielom na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279) [11], .....
- 2.1.22. nie zostały zawarte żadne umowy z osobami trzecimi ani nie zostały złożone żadne oświadczenia, na mocy których osoby trzecie nabyłyby jakiegokolwiek prawa lub roszczenia uniemożliwiające lub utrudniające realizację postanowień niniejszej Umowy, .....
- 2.1.23. nie ma zaległości z tytułu świadczeń publicznoprawnych i prywatnoprawnych związanych z Nieruchomością. ....
- 2.2. Wszystkie powyższe oświadczenia będą dalej zwane „Zapewnieniami”, a każde z nich z osobna „Zapewnieniem”. Kupujący oświadczają, że przystępuje do niniejszej Umowy w przeświadczeniu, iż wszystkie wyżej wskazane Zapewnienia są prawdziwe, zupełne i niewprowadzające w błąd [14]. ....
- 2.3. Przy akcie notarialnym okazano następujące dokumenty: .....
- 2.3.1. wypis Umowy Nabycia, .....
- 2.3.2. wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia [●] roku, z których wynika między innymi, że: .....
- a. działka nr [●] (identyfikator działki: [●]) położona jest w województwie [●], w powiecie [●], w gminie [●], w dzielnicy [●], w obrębie o numerze [●] i nazwie [●], przy ulicy [●], .....
- b. działka nr [●] stanowi [●], .....
- c. obszar działki nr [●] wynosi [●] ha, .....
- 2.3.3. wypis z rejestru/kartoteki budynków wydany z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia [●] roku, z którego wynika między innymi, że na działce nr [●] położonej w województwie mazowieckim, w gminie m.st. Warszawa, w Warszawie, w dzielnicy [●], w obrębie o numerze [●] i nazwie [●], usytuowany jest jednokondygnacyjny (bez podpiwniczenia) budynek przy ulicy [●] o powierzchni zabudowy/użytkowej [●], .....
- 2.3.4. zaświadczenie nr [●] wydane z upoważnienia Zarządu Dzielnicy [●] m.st. Warszawy z dnia [●] roku, z którego wynika między innymi, że Nieruchomość położona jest na terenie, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, .....
- 2.3.5. zaświadczenie wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia [●] roku, z którego wynika między innymi, że: .....
- a. Nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasów,
- b. w stosunku do Nieruchomości nie została wydana decyzja, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach. ....
- 2.4. Kupujący oświadczają, że zapoznał się ze stanem Nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.). ....



### § 3. Umowa przedwstępna sprzedaży Nieruchomości

- 3.1. Z zastrzeżeniem postanowień § 4 poniżej, Sprzedający oraz Kupujący oświadczają, że zobowiązują się do zawarcia – w terminie do dnia [●] roku, zwanego dalej: „**Dniem Zawarcia Umowy Przyrzeczonej**” – umowy sprzedaży, zwanej dalej „**Umową Przyrzeczoną**”, na podstawie której:-----
- 3.1.1. Sprzedający przeniosą na rzecz Kupujących Nieruchomość oraz wyda-  
dzą przedmioty umowy Kupującym,-----
- 3.1.2. Kupujący zapłacą Sprzedającym cenę w łącznej kwocie [●],- złotych  
oraz obejmą przedmiot umowy w posiadanie.-----
- 3.2. Kupujący oświadczają, że Nieruchomość nabędą do majątku objętego małżeńską  
wspólnotą majątkową, ze środków pochodzących również z tego majątku.-----
- 3.3. Kupujący oświadczają, że cena odpowiada wartości rynkowej Nieruchomości. ---

### § 4. Warunki zawieszające

- 4.1. Strony zobowiązują się zawrzeć Umowę Przyrzeczoną pod następującymi warun-  
kami zawieszającymi:-----
- 4.1.1. w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości nie pojawią się  
żadne nowe wpisy ani wzmianki, z zastrzeżeniem wpisu lub wzmianki  
będących następstwem ujawnienia roszczeń z niniejszej umowy, o czym  
mowa w § 7 poniżej,-----
- 4.1.2. na Nieruchomości nikt nie będzie zameldowany, co poświadczone bę-  
dzie stosownym zaświadczeniem wydanym przez właściwy organ admi-  
nistracji publicznej,-----
- 4.1.3. wszystkie Zapewnienia pozostaną prawdziwe.-----
- 4.2. Warunki są zastrzeżone na korzyść Kupujących.-----

### § 5. Zapłata ceny sprzedaży

- 5.1. Strony postanawiają, że cena zostanie zapłacona Sprzedającym przez Kupujących  
w następujący sposób:-----
- 5.1.1. część ceny w kwocie [●],- złotych zostanie zapłacona Sprzedającym  
w terminie 3 dni roboczych tytułem zadatku w rozumieniu art. 394 ustawy  
z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061  
ze zm.),-----
- 5.1.2. część ceny w kwocie [●],- złotych zostanie zapłacona w Dniu Zawarcia  
Umowy Przyrzeczonej,-----
- 5.1.3. zapłata kwot wskazanych w pkt 5.1.1. oraz 5.1.2. zostanie dokona-  
na w formie poleceń przelewu na rachunek bankowy prowadzony dla  
Sprzedających przez Bank [●] o numerze [●].-----
- 5.2. Kupujący oświadczają, że kwoty wskazane w ust. 5.1. zostaną zapłacone z włas-  
nych środków Kupujących pochodzących z majątku wspólnego.-----
- 5.3. Strony postanawiają, że do kwoty wskazanej w ust. 5.1.1. stosować będą przepi-  
sy art. 394 Kodeksu cywilnego o zadatku, zgodnie z którym:-----

„§ 1. W braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.-----

§ 2. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi.

§ 3. W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony”.

### § 6. Wydanie Nieruchomości [16]

- 6.1. Strony stwierdzają oraz ustalają, że wydanie Nieruchomości nastąpi w terminie 10 dni roboczych od dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej.-----
- 6.2. Strony stwierdzają oraz ustalają, że z chwilą wydania Nieruchomości przejdą na Kupującego korzyści i ciężary związane z Nieruchomością.-----

### § 7. Ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej Nieruchomości

Sprzedający oświadczają, że wyrażają zgodę na wpisanie na rzecz Kupujących – w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości – roszczenia o zawarcie Umowy Przyrzeczonej.-----

### § 8. Zawarcie Umowy Przyrzeczonej

- 8.1. Strony przyjmują, że Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta w terminie i miejscu wskazanym przez Kupującego w pisemnym wezwaniu skierowanym do Sprzedającego z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, zwanym dalej „Wezwaniem”. Jeżeli Kupujący nie dokona Wezwania najpóźniej do dnia [●], uprawnienie do dokonania Wezwania przechodzi na Sprzedającego na zasadach wyżej wskazanych.
- 8.2. Strony przyjmują, że w Umowie Przyrzeczonej:-----
- 8.2.1. Sprzedający powtórzą w Umowie Przyrzeczonej wszystkie Zapewnienia oraz zawrą w Umowie Przyrzeczonej postanowienie o treści: „W przypadku ujawnienia po dacie zawarcia Umowy Przyrzeczonej, że którekolwiek z Zapewnień jest nieprawdziwe według stanu na dzień zawarcia tej umowy, Sprzedający zobowiązują się naprawić wynikłą z tego tytułu szkodę po stronie Kupujących oraz zwolnić Kupujących z wszelkiej odpowiedzialności z tego tytułu” [18],-----
- 8.2.2. Sprzedający ustanowią tytuł egzekucyjny w rozumieniu art. 777 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.) w zakresie obowiązku wydania Nieruchomości,-----
- 8.2.3. Kupujący ustanowi tytuł egzekucyjny w rozumieniu art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie swojego obowiązku zapłaty ceny za Nieruchomość.-----

### § 9. Zobowiązania Stron

- 9.1. Sprzedający gwarantują, że do Dnia Zawarcia Umowy Przyrzeczonej: -----
- 9.1.1. Nieruchomość wolna będzie od ograniczonych praw rzeczowych i obciążeń, w szczególności: hipotek, praw i roszczeń osób trzecich, ograniczeń w rozporządaniu, -----
- 9.1.2. Nieruchomość nie będzie przedmiotem umów dzierżawy, najmu, użyczenia ani innej umowy uprawniającej do korzystania z nieruchomości. -----
- 9.2. Sprzedający zobowiązują się okazać przy Umowie Przyrzeczonej: -----
- 9.2.1. wypis z rejestru gruntów wydany dla Nieruchomości nie wcześniej niż 1 miesiąc przed zawarciem Umowy Przyrzeczonej, -----
- 9.2.2. wyrys z mapy ewidencyjnej wydany dla Nieruchomości nie wcześniej niż 1 miesiąc przed zawarciem Umowy Przyrzeczonej, -----
- 9.2.3. zaświadczenie, z którego będzie wynikało, że Nieruchomość jest położona na terenie, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wydane przez Prezydenta m.st. Warszawy nie wcześniej niż 1 miesiąc przed zawarciem Umowy Przyrzeczonej, -----
- 9.2.4. zaświadczenie wydane przez starostę nie wcześniej niż 1 miesiąc przed zawarciem Umowy Przyrzeczonej, z którego będzie wynikało, czy Nieruchomość stanowi las w rozumieniu art. 3 ustawy o lasach, objęty uproszczonym planem urzędzenia lasu lub decyzją starosty określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej, wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów przeprowadzonej przez starostę, -----
- 9.2.5. zaświadczenie wydane – nie wcześniej niż 3 dni przed zawarciem Umowy Przyrzeczonej – przez właściwy organ administracji publicznej, z którego będzie wynikało, że w Budynku nikt nie jest zameldowany. -----
- 9.3. Sprzedający zobowiązują się, iż do dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej pod adresem Budynku nie będzie wykonywana działalność gospodarcza, a adres Budynku: -----
- 9.3.1. nie będzie wpisany w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej jako adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej albo adres do doręczeń, -----
- 9.3.2. nie będzie stanowił adresu podmiotu wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego. -----

### § 10. Umowne prawo odstąpienia

- 10.1. Strony przyjmują, że Kupujący są uprawnieni do odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie do dnia [ ● ], w przypadku gdy: -----
- 10.1.1. jakiegokolwiek Zapewnienie okaże się nieprawdziwe według stanu na dzień zawarcia niniejszej Umowy, -----
- 10.1.2. jakiegokolwiek Zapewnienie stanie się nieprawdziwe po zawarciu niniejszej Umowy, a Sprzedający nie doprowadzi do stanu zgodnego z tym Zapewnieniem najpóźniej na Dzień Zawarcia Umowy Przyrzeczonej. ---

- 10.2. Kupujący są uprawnieni do odstąpienia od niniejszej Umowy do dnia [●], w przypadku gdy w Dniu Zawarcia Umowy Przyrzeczonej którykolwiek z warunków zawieszających określonych w § 4 nie ziści się. ....
- 10.3. Strony przyjmują, że jeżeli za wystąpienie przyczyny będącej podstawą odstąpienia odpowiedzialność ponosi Sprzedający, to będzie to stanowiło niewykonanie umowy przez Sprzedającego. W następstwie tego Kupujący będzie uprawniony do żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, na zasadach art. 394 Kodeksu cywilnego [15]. ....
- 10.4. Sprzedający są uprawnieni do odstąpienia od niniejszej Umowy do dnia [●], w przypadku gdy Kupujący nie zapłaci mu zadatku zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy. ....

### § 11. Postanowienia końcowe

- 11.1. Notariusz poinformował Strony o treści i skutkach prawnych wynikających z: ---
- 11.1.1. art. 64 Kodeksu cywilnego i art. 1047 Kodeksu postępowania cywilnego,
- 11.1.2. art. 16 i 17 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 1984 ze zm.), .....
- 11.1.3. art. 394 Kodeksu cywilnego. ....
- 11.2. Na podstawie art. 92 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2024 r. poz. 1001) Kupujący żąda od notariusza złożenia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego o wpis w dziale III księgi wieczystej WAZM/00000000/0 roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, której przedmiotem jest nieruchomości objęta tą księgą wieczystą, na rzecz Kupującego. ....
- 11.3. Do wniosku wieczystoksięgowego zostanie dołączony wypis niniejszego aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu. ....
- 11.4. Notariusz informuje wnioskodawcę, że w przypadku wniosków składanych przez notariuszy obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na wnioskodawcy. ....
- 11.5. Koszty sporządzenia aktu notarialnego i koszty złożenia wniosku wieczystoksięgowego ponoszą Kupujący. Koszty niniejszego aktu notarialnego stanowią [17]: .....
- 11.5.1. opłata sądowa – na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 959 ze zm.) – w kwocie [●] złotych, .....
- 11.5.2. wynagrodzenie notariusza za sporządzenie aktu notarialnego – na podstawie § 2, 3, 5 i § 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1566) – w kwocie [●] złotych, .....
- 11.5.3. podatek od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza – na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024 r. poz. 361 ze zm.) – w kwocie [●] złotych. ....

- 11.6. Opłaty sądowe pobrane przy akcie notarialnym zostaną zarejestrowane w repertorium A pod numerem dla wniosku wieczystoksięgowego. -----
- 11.7. Koszty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego oraz podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza. -----

**Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.**

## Komentarze do wzoru 1

[1] Umowa przedwstępna, nawet jeśli jej przedmiotem jest zobowiązanie do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, nie wymaga dla swej ważności żadnej szczególnej formy. Zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości stanowi ważne i skuteczne zobowiązanie stron tej umowy, jednak korzysta ze słabszej ochrony w porównaniu do umów przedwstępnych zawartych w formie aktu notarialnego (szerzej na ten temat w uwagach wprowadzających). W praktyce zawarcie umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego daje stronom możliwość dochodzenia zawarcia umowy przenoszącej własności na drodze postępowania sądowego. W takim przypadku orzeczenie sądowe kończące takie postępowanie będzie zastępować umowę przyrzeczoną, czyli będzie przenosić własność na kupującego, zobowiązując go jednocześnie do zapłaty ceny w określonym terminie. Ponadto forma aktu notarialnego daje kupującemu możliwości ujawnienia swoich roszczeń z tytułu umowy przedwstępnej w dziale III księgi wieczystej. Daje mu to większą ochronę na wypadek próby rozporządzenia tą nieruchomością przez sprzedającego przed umową przyrzeczoną na rzecz osoby trzeciej. Zawarcie umowy przedwstępnej w formie zwykłej pisemnej daje stronom mniejszą ochronę, na wypadek gdyby jedna z nich postanowiła się z niej wycofać. Strona poszkodowana może bowiem jedynie dochodzić od drugiej strony odszkodowania na zasadach ogólnych.

[2] Zgodnie z przepisem art. 92 § 1 pkt 4 pr. not. akt notarialny powinien zawierać m.in. „imiona, nazwiska, imiona rodziców i miejsce zamieszkania osób fizycznych, nazwę i siedzibę osób prawnych lub innych podmiotów biorących udział w akcie, imiona, nazwiska i miejsce zamieszkania osób działających w imieniu osób prawnych, ich przedstawicieli lub pełnomocników, a także innych osób obecnych przy sporządzaniu aktu”. Prawo o notariacie nie precyzuje, na podstawie jakich dokumentów notariusz dokonuje weryfikacji tożsamości osób stawających do aktu. Zgodnie z przepisem art. 85 § 1 pr. not. „Przy dokonywaniu czynności notarialnej notariusz jest obowiązany stwierdzić tożsamość osób biorących udział w czynności”. Natomiast zgodnie z § 2 omawianej jednostki redakcyjnej stwierdzenie tożsamości powinno nastąpić „na podstawie prawem przewidzianych dokumentów, a w braku takich dokumentów – w sposób wyłączający wszelką wątpliwość co do określenia tożsamości osoby biorącej udział w czynności notarialnej”.

[3] Czynności prawne dokonywane w formie aktu notarialnego dostarczają wysokiego poziomu bezpieczeństwa obydwu stronom czynności prawnej, ze względu na szczególną pozycję prawną notariusza. Notariusz jest funkcjonariuszem publicznym, działającym jako osoba zaufania publicznego (art. 2

## WZÓR 3. UMOWA PODNAJMU LOKALU

### UMOWA PODNAJMU

zawarta w dniu 30 września 2024 r. w Warszawie pomiędzy:

Doradztwo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ulicy Domaniewskiej 33, 02-672 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS: 0000954187, posiadającą NIP: 1131457693 oraz numer REGON: 0169322012, z kapitałem zakładowym w wysokości 5 000 zł, reprezentowaną przez Jana Nowaka – członka zarządu oraz Annę Nowak – członka zarządu, uprawnionych do łącznej reprezentacji,

zwaną dalej „Najemcą” albo „Oddającym w podnajem” [1]

a

Jerzym Kowalskim prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Jerzy Kowalski – doradztwo inżynierskie w Ząbkach przy ul. J. Piłsudskiego 34, 05-091 Ząbki, wpisanego do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającego NIP: 2345119845 oraz numer REGON: 345012476, działającym we własnym imieniu,

zwanym dalej „Podnajemcą” [1].

Najemca i Podnajemca będą również nazywani indywidualnie „Stroną”, a łącznie „Stronami”.

#### ZWAŻYWSZY, ŻE:

A. Najemca w dniu 30 września 2024 r., działając jako najemca, zawarł ze spółką Real Estate Fund spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ulicy Akacjowej 11, 02-534 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS: 0000421233 (dalej: „Wynajmujący”) umowę najmu, której przedmiotem jest lokal niemieszkalny oznaczony numerem 1 o łącznej powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup> (dalej: „Lokal”), usytuowany na 4 kondygnacji budynku biurowo-usługowego w Warszawie w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Wołoskiej 22 (dalej: „Budynek”),

B. Najemca zamierza oddać Podnajemcy do używania Lokal w podnajem na zasadach określonych w niniejszej Umowie,

C. przed zawarciem niniejszej Umowy Najemca uzyskał zgodę Wynajmującego na oddanie Lokalu w podnajem [13],

Strony zawarły Umowę o następującej treści:

### 1. Oświadczenia Stron

- 1.1. Najemca oświadcza, że:
  - 1) uzyskał zgodę na oddanie Lokalu Podnajemcy w Podnajem,
  - 2) Lokal jest wolny od praw i roszczeń osób trzecich,
  - 3) zawarcie Umowy nie narusza jego zobowiązań zaciągniętych wobec innych osób.
- 1.2. Podnajemca oświadcza, że:
  - 1) zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym Lokalu i Budynku i nie wnosi do tego stanu żadnych zastrzeżeń,
  - 2) będzie wykorzystywał Lokal wyłącznie w celu prowadzenia biura.

### 2. Przedmiot Umowy [2]

- 2.1. Najemca oddaje Podnajemcy w podnajem Lokal, zaś Podnajemca bierze go w podnajem z przeznaczeniem na prowadzenie biura w związku z działalnością gospodarczą prowadzoną przez Podnajemcę [3].
- 2.2. Lokal zostanie wydany Podnajemcy w dniu 15 października 2024 r. Strony potwierdzą wydanie Lokalu w protokole zdawczo-odbiorczym, który określać będzie faktyczny stan Lokalu. Wzór protokołu stanowi załącznik do Umowy.
- 2.3. Lokal zostanie wydany Podnajemcy wraz z dodatkowym wyposażeniem i sprzętem, którego wykaz stanowi załącznik do Umowy [4].

### 3. Okres Podnajmu

Umowa została zawarta na okres 60 miesięcy począwszy od dnia wydania Lokalu Podnajemcy (dalej: „Okres Podnajmu”) [5].

### 4. Czynsz

- 4.1. Z tytułu podnajmu Lokalu Podnajemca będzie płacił Najemcy miesięczny czynsz w wysokości 20 000 zł (dalej: „Czynsz”) [6].
- 4.2. Czynsz jest należny od daty wydania Lokalu Podnajemcy.
- 4.3. Wysokość pierwszego Czynszu będzie proporcjonalna do liczby dni, jakie pozostały od dnia przekazania Lokalu do końca miesiąca kalendarzowego, w którym nastąpi wydanie Lokalu.
- 4.4. Czynsz będzie płatny z góry w terminie 14 dni od otrzymania przez Podnajemcę prawidłowo wystawionej faktury [7]. Najemca będzie wystawiał faktury za dany miesiąc do 5. dnia tego miesiąca. Do Czynszu Najemca będzie doliczał podatek VAT według obowiązującej stawki.
- 4.5. Czynsz będzie co roku indeksowany o średni wskaźnik wzrostu cen publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zwaloryzowana stawka czynszu będzie obowiązywała od 1 stycznia każdego roku [8].
- 4.6. Poza Czynszem, Podnajemca ponosić będzie koszty zużycia mediów na podstawie otrzymanej od Oddającego w podnajem refaktury kosztów zużycia mediów, wynikających z faktur VAT otrzymanych od dostawców mediów.

- 4.7. Strony ustalają, że Czynsz najmu oraz opłaty za media płatne będą z góry, począwszy od dnia wydania Lokalu na podstawie wystawionej przez Najemcę i dołączonej Podnajemcy faktury VAT, w terminie 7 dni od daty jej wystawienia.
- 4.8. Umowę o dostawę do Lokalu Internetu i świadczeń usług telekomunikacyjnych Podnajemca zawrze z właściwymi dostawcami powyższych usług we własnym zakresie i na własny koszt.

### 5. Korzystanie z Lokalu

- 5.1. Lokal będzie wykorzystywany przez Podnajemcę wyłącznie na cele biurowe.
- 5.2. Podnajemca nie może wykorzystywać Lokalu do przechowywania przedmiotów łatwopalnych, wybuchowych, trujących czy w jakikolwiek inny sposób zagrażających zdrowiu i życiu ludzi, za wyjątkiem standardowych narzędzi i substancji używanych w codziennym prowadzeniu biura.
- 5.3. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Podnajemca nie będzie umieszczać ani wystawiać na zewnątrz Lokalu żadnego oznakowania, z zastrzeżeniem, że Podnajemcy przysługuje prawo do wystawienia na własny koszt oznaczenia zawierającego jego logotyp i nazwę na tablicy wewnątrz Budynku i przed głównym wejściem do Budynku.

### 6. Dostęp do Lokalu

- 6.1. W Okresie Podnajmu Podnajemcy przysługiwać będzie wyłączne prawo do niezakłóconego korzystania z Lokalu. Podnajemca posiadać będzie stały dostęp do Lokalu, przez 7 (siedem) dni w tygodniu, 24 (dwadzieścia cztery) godziny na dobę. Oddający w podnajem dotoży wszelkich starań, żeby zapewnić określone w Umowie warunki korzystania przez Podnajemcę z Lokalu, niemniej jednak Najemca nie będzie odpowiadał za zakłócenia w dostępie do Lokalu spowodowane przyczynami, za które Najemca nie ponosi odpowiedzialności.
- 6.2. Najemcy przysługuje prawo wstępu do Lokalu w celu sprawdzenia stanu Lokalu w godzinach pracy Najemcy, w obecności przedstawiciela Najemcy oraz za uprzednią zgodą Najemcy, której Najemca nie odmówi bez uzasadnionego powodu.
- 6.3. Najemcy przysługuje prawo wstępu do Lokalu w celu usunięcia wad, wykonania napraw lub innych prac, których wykonanie należy do obowiązków Najemcy zgodnie z postanowieniami Umowy lub obowiązującymi przepisami prawa. Podnajemca zobowiązuje się zapewnić dostęp do Lokalu w terminie 3 dni od otrzymania powiadomienia Najemcy o planowanym wstępie do Lokalu.
- 6.4. Jeżeli w przypadkach, o których mowa w pkt 6.2. i 6.3. Lokal nie zostanie udostępniony, Najemcy przysługuje prawo wejścia do Lokalu.

### 7. Nieruchomość Wspólna

- 7.1. W ramach Czynszu Podnajemcy przysługuje niewyłączne prawo do korzystania z Nieruchomości Wspólnej na zasadach określonych w Regulaminie Budynku, który stanowi załącznik do Umowy.



- 7.2. Podnajemca zapewni przestrzeganie Regulaminu Budynku przez swój personel. Podnajemca dołoży także należytych starań, aby jego dostawcy, wykonawcy, klienci, goście również przestrzegali Regulaminu Budynku.
- 7.3. W przypadku gdy Wynajmujący dokona zmiany Regulaminu Budynku, zmiany te będą miały zastosowanie wobec Podnajemcy w terminie 7 dni od otrzymania za wiadomienia o zmianach [9].

### 8. Prace Podnajemcy

- 8.1. Podnajemca zobowiązany jest utrzymywać Lokal w dobrym stanie, a także dokonywać na własny koszt drobnych napraw niezbędnych do utrzymania Lokalu w dobrym stanie.
- 8.2. W przypadku wystąpienia awarii instalacji lub urządzeń technicznych, których koszty naprawy nie obciążą Podnajemcy, Podnajemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić za pośrednictwem Najemcy Wynajmującego o wystąpieniu awarii celem wykonania przez Wynajmującego stosownych prac naprawczych lub podjęcia innych koniecznych działań.
- 8.3. Podnajemca zobowiązuje się współpracować z Najemcą i Wynajmującym w razie powstania potrzeby wykonania przez Wynajmującego niezbędnych prac naprawczych i konserwacyjnych w Lokalu.
- 8.4. W razie powstania potrzeby wykonania przez Podnajemcę jakichkolwiek zmian lub adaptacji w Lokalu, Podnajemca zwróci się za pośrednictwem Najemcy do Wynajmującego z wnioskiem o wyrażenie przez niego zgody na wykonanie przez Podnajemcę takich zmian lub adaptacji. Do wniosku zostanie załączona dokumentacja techniczna (projekty, opisy zmian i ich zakres, harmonogram i planowany sposób wykonania prac), przygotowana na koszt Podnajemcy przez specjalistów posiadających odpowiednie uprawnienia, wraz z wymaganymi zgodami, zezwoleniami, zaświadczeniami i pozwoleniami, chyba że konieczność uzyskania takich zgód, zezwoleń, zaświadczeń i pozwoleń będzie pozostawać w gestii Wynajmującego, jako właściciela Lokalu. Najemca przedstawi Podnajemcy stanowisko Wynajmującego w terminie 21 dni od daty otrzymania wniosku dotyczącego wprowadzenia takich zmian lub adaptacji. Najemca nie odmówi wydania Podnajemcy zgody na wykonanie zmian lub adaptacji bez uzasadnionej przyczyny.
- 8.5. Najemca zobowiązuje się stosować do zakresu i sposobu wykonania zmian lub adaptacji zaakceptowanych przez Wynajmującego i nie podejmować działań sprzecznych z uzyskanymi zgodami, jak też zapewnić, aby prace były wykonywane w sposób niezakłócający nadmiernie normalnego funkcjonowania Budynku oraz działalności prowadzonej przez pozostałych najemców.
- 8.6. W przypadku zgłoszenia przez osoby trzecie roszczeń względem Wynajmującego lub Najemcy wynikających ze szkód spowodowanych przez Podnajemcę, lub jego wykonawców w ramach wykonywania prac adaptacyjnych, lub w związku z nimi Podnajemca zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań we wspieraniu stanowiska Najemcy w jakimkolwiek postępowaniu sądowym toczącym się w tym zakresie.

## 9. Zabezpieczenie [10]

- 9.1. Podnajemca jest zobowiązany do dostarczenia Najemcy zabezpieczenia należytego wykonania Umowy poprzez wpłatę kaucji pieniężnej (dalej: „Kaucja”).
- 9.2. Kaucja zostanie wpłacona w kwocie stanowiącej sumę trzymiesięcznego Czynszu oraz podatku VAT.
- 9.3. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Podnajemcę z przyczyn zależnych od Podnajemcy lub osób, za które Podnajemca jest odpowiedzialny z mocy prawa, Najemca może wykorzystać lub zatrzymać całość lub część Kaucji do kwoty zaległych należności od Podnajemcy lub innej kwoty poniesionej przez Najemcę w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem Umowy przez Podnajemcę. Jeżeli część Kaucji zostanie wykorzystana przez Najemcę, Podnajemca uzupełni tę wykorzystaną część Kaucji do wysokości kwoty zabezpieczenia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania od Najemcy.
- 9.4. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.
- 9.5. W terminie 3 miesięcy od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Podnajemcy kwotę Kaucji, jaka pozostanie po potrąceniu jakiegokolwiek kwoty, którą Najemca uprawniony jest potrącić na podstawie Umowy.
- 9.6. Podnajemca dostarczy Najemcy najpóźniej w dniu wydania Lokalu wypis aktu notarialnego zawierającego oświadczenie Podnajemcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., co do obowiązku wydania Najemcy Lokalu w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, o treści zgodnej co do zasady ze wzorem stanowiącym załącznik do Umowy.

## 10. Ubezpieczenie

- 10.1. Podnajemca od dnia wydania Lokalu przez cały Okres Najmu będzie utrzymywał na własny koszt ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu roszczeń osób trzecich, wynikających z uszkodzenia ciała, utraty lub uszkodzenia mienia, na kwotę nie niższą niż 250 000 EUR oraz ubezpieczenie majątkowe dotyczące wszystkich wniesionych przez niego do Lokalu towarów oraz urządzeń.
- 10.2. Podnajemca przekaze Najemcy kopie swoich polis ubezpieczeniowych najpóźniej w dniu wydania Lokalu.

## 11. Wypowiedzenie Umowy

- 11.1. Każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę bez wskazywania przyczyn, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
- 11.2. Najemca jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku gdy Wynajmujący wypowie Najemcy Umowę Najmu [16].
- 11.3. Najemca jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym po upływie 30 (trzydziestu) dni od powiadomienia Podnajemcy o wystąpieniu następujących przypadków naruszenia Umowy:
  - a) braku dokonania przez Podnajemcę płatności Czynszu za dwa miesiące, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w dodatkowym terminie jednego

- miesiąca od otrzymania przez Podnajemcę od Najemcy pisemnego (pod rygorem nieważności) zawiadomienia o jego wystąpieniu [11],
- b) powtarzalnego korzystania z przedmiotu Najmu z naruszeniem sposobu korzystania dozwolonego Umową,
  - c) braku doręczenia lub uzupełnienia Kaucji.

**11.4.** Podnajemca jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Lokal jest niedostępny w całości lub w części przez co najmniej 30 (trzydzieści) dni po upływie 30 (trzydziestu) dni od powiadomienia Podnajemcy z przyczyn nieleżących po stronie Podnajemcy, wskutek czego Podnajemca nie może korzystać z Lokalu w całości lub w części zgodnie z Umową.

## 12. Zwrot Lokalu

- 12.1.** Po zakończeniu najmu Podnajemca zwróci Najemcy Lokal najpóźniej w terminie 7 dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy.
- 12.2.** Podnajemca zwróci Lokal czysty, wolny od podnajemców bądź innych osób go zajmujących, w dobrym stanie, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
- 12.3.** Strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy, w którym opisany zostanie szczegółowo stan Lokalu na dzień wydania go Najemcy [12].
- 12.4.** Na żądanie Najemcy, Podnajemca usunie na swój koszt dodatkowe elementy, ulepszenia i zmiany dokonane w Lokalu na podstawie Umowy, bez wynagrodzenia.

## 13. Doręczenia

- 13.1.** Wszelka korespondencja prowadzona w związku z Umową będzie sporządzana na piśmie i doręczana drugiej Stronie osobiście lub wysyłana za potwierdzeniem odbioru listem poleconym lub przesyłką kurierską na adresy Stron wskazane w komparycji Umowy [14].
- 13.2.** W przypadku zmiany adresu do doręczeń Strony zobowiązują się wzajemnie niezwłocznie przekazać sobie aktualny adres.

## 14. Postanowienia końcowe

- 14.1.** Bez uprzedniej zgody Najemcy, Podnajemca nie jest uprawniony do podnajmu ani udostępniania Lokalu w całości lub w części osobom trzecim.
- 14.2.** Strony są zobowiązane do zachowania poufności co do warunków Umowy i nieujawniania ich bez uprzedniej zgody drugiej Strony, chyba że obowiązek ujawnienia wynika z przepisów prawa.
- 14.3.** Wszelkie zmiany w Umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności [15].
- 14.4.** Umowa podlega prawu polskiemu. W kwestiach nieuregulowanych Umową zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.).
- 14.5.** Integralną część Umowy stanowią załączniki:
- a) wzór protokołu zdawczo-odbiorczego,
  - b) wykaz dodatkowego wyposażenia i sprzętu,

- c) regulamin Budynku,  
d) oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji.
- 14.6. Umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia.
- 14.7. Umowa została przygotowana w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Najemca	Podnajemca
---------	------------

### Komentarze do wzoru 3

[1]–[4], [7], [10]–[12], [14]–[15] – zob. komentarze do wzoru „Umowa najmu lokalu użytkowego”, s. 460.

[5] Okres podnajmu w umowie podnajmu nie może być dłuższy od okresu najmu określonego w umowie najmu, na podstawie której najemca jest uprawniony do korzystania z lokalu. Najemca może również oddać lokal w podnajem na czas oznaczony.

[6] Umowa podnajmu ma charakter odpłatny. Zasady dotyczące płatności czynszu w umowach podnajmu wprowadzane przez najemcę bardzo często wynikają z zasad płatności określonych w umowie najmu.

[8] Klauzula waloryzacyjna w umowie podnajmu najczęściej jest tożsama z umową najmu. Zgodnie z art. 685<sup>1</sup> k.c.: „Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego”. Tego rodzaju zmiana wysokości czynszu jest jednostronną czynnością najemcy i nie wymaga zgody podnajemcy. W razie braku akceptacji przez podnajemcę podwyższenia czynszu umowa podnajmu wygaśnie po upływie miesięcznego okresu wypowiedzenia. Z punktu widzenia interesów podnajemcy rekomendowana jest następująca klauzula: „Strony wyłączają zastosowanie art. 685<sup>1</sup> k.c.”.

[9] Między podnajemcą i wynajmującym nie ma stosunku prawnego, jednak w praktyce wynajmujący może pośrednio wpływać na sposób korzystania przez podnajemcę z lokalu. Przykładem są postanowienia regulaminu budynku, które wynajmujący przekazuje do najemcy, a następnie najemca przekazuje je do podnajemcy.

[13] Zgodnie z art. 688<sup>2</sup> k.c. bez zgody wynajmującego najemca lokalu użytkowego nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnajmować. Zgoda wynajmującego może być wyrażona zarówno w treści samej umowy najmu, jak i w ramach odrębnego oświadczenia woli złożonego w trakcie trwania stosunku najmu. Umowa podnajmu lokalu użytkowego zawarta bez zgody wynajmującego nie będzie nieważna ani bezskuteczna, niemniej jednak oddanie lokalu w podnajem bez uzyskania zgody wynajmującego będzie uważane za korzystanie z rzeczy sprzeczne z umową, stanowiąc przesłankę

W publikacji zawarto wzory pism dotyczące m.in.: prawa budowlanego, planowania i zagospodarowania przestrzennego, ewidencji gruntów i budynków, ksiąg wieczystych, podziału i scalania nieruchomości, własności i użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych oraz wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych. Zaprezentowano również wzory umów występujących w procesie inwestycyjno-budowlanym (w tym umowy deweloperskiej), a także umów najmu i dzierżawy.

Każdy wzór autorzy opatrzyli komentarzem oraz wyborem aktualnego orzecznictwa, które pokazuje, w jaki sposób określone przepisy są interpretowane i stosowane przez sądy. Przykładowe wypełnienie wniosków, pism lub umów pomoże czytelnikowi w prawidłowym opracowaniu dokumentu na własne potrzeby.

W drugim wydaniu uwzględniono m.in.:

- dużą reformę prawa budowlanego, która w ramach cyfryzacji procesu inwestycyjno-budowlanego wprowadziła nowe urzędowe wzory formularzy wykorzystywanych w postępowaniach administracyjnych;
- tzw. nową ustawę deweloperską, mającą na celu zapewnienie mechanizmów zabezpieczających środki nabywców nieruchomości na rynku pierwotnym;
- dużą reformę planowania przestrzennego, która uprościła, ujednoliciła i przyspieszyła procedury planistyczne.

Zawarte w publikacji wzory pism są dostępne w wersji elektronicznej (<https://www.profinfo.pl/materialy-dodatkowe>). Wzory można modyfikować i dostosowywać do indywidualnych potrzeb.

Książka przeznaczona jest dla prawników praktyków, pracowników organów administracji rządowej i samorządowej, geodetów, rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości i innych osób zainteresowanych tą problematyką.

Autorami opracowania są praktycy, którzy na co dzień reprezentują klientów, sporządzają projekty oraz negocjują warunki biznesowe i prawne kontraktów między różnymi uczestnikami obrotu gospodarczego.



ISBN 978-83-8390-255-5



**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA: +48 801 044 545

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUEW.PL

WWW.PROFINFO.PL