

**Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej do zadania polegającego  
na opracowaniu drugiego projektu aktu notarialnego  
w dniu 6 września 2017 r.**

W ocenie Zespołu do przygotowania zadań na egzamin notarialny, zdający powinien w projekcie aktu notarialnego zwrócić uwagę w szczególności na następujące zagadnienia:

1. Projekt aktu notarialnego winien być sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, w tym art. 3, art. 7, art. 80, art. 85, art. 92 i art. 94.
2. Do aktu powinien stanąć Prezydent Miasta Łodzi – tj. organ wykonawczy gminy (art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym) reprezentujący ją jednoosobowo (art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym). W myśl bowiem art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do zadań Prezydenta należy gospodarowanie mieniem komunalnym, a jednocześnie zgodnie z art. 31 tej ustawy, Prezydent reprezentuje gminę na zewnątrz. Prezydent powinien wykazać swój status zaświadczeniem Miejskiej Komisji Wyborczej oraz odpisem protokołu (względnie wyciągiem z takiego protokołu) dokumentującego sesję Rady Miasta, podczas której Prezydent złożył ślubowanie (art. 490 ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. Kodeks wyborczy i art. 29a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym).
3. W projekcie aktu notarialnego konieczne jest zastosowanie regulacji art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zgodnie z którą do wyłącznej kompetencji Rady Miasta należy między innymi określanie zasad zbywania nieruchomości. Co za tym idzie, właściwe i konieczne jest przywołanie w dokumencie stosownej uchwały Rady Miasta.
4. Politechnikę Łódzką reprezentuje Rektor (art. 66 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym).
5. Wobec wartości przedmiotowej nieruchomości oraz praw ustanawianych w projekcie aktu notarialnego (poniżej 2.000.000 złotych) - przy sporządzaniu projektu aktu notarialnego nie jest konieczne uwzględnienie regulacji art. 90 ust. 4 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym.
6. Z uwagi na treść art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym, możliwe jest przyjęcie, że statut uczelni zastrzega dokonanie czynności

- objętych projektem aktu notarialnego do kompetencji innych organów uczelni lub kanclerza. W związku z tym konieczne jest przywołanie odpowiednich dokumentów.
7. Zdający powinien w treści projektu aktu notarialnego przywołać dokument stanowiący podstawę wykreślenia prawa odkupu, jak np. złożone w formie pisemnej z podpisem urzędowo poświadczonym oświadczenie likwidatora spółki o zrzeczeniu się prawa odkupu.
  8. Projekt aktu notarialnego powinien uwzględniać regulację art. 13 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą sprzedaż nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego, wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Pozwolenie to powinno zostać przywołane w treści projektu aktu notarialnego.
  9. Wobec regulacji zawartej w art. 37 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zbycie powinno nastąpić w trybie bezprzetargowym. Tryb ten dotyczy bowiem zbycia między innymi na rzecz osób prawnych, które prowadzą działalność oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową. Podmiotem takim jest publiczna uczelnia wyższa, która – zgodnie z treścią zadania – nie prowadzi działalności gospodarczej.
  10. Zdający powinien wykazać się znajomością regulacji art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, według której cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość.
  11. Projekt aktu notarialnego powinien zawierać wyliczenie udzielonej bonifikaty od ceny, na podstawie uchwały Rady Miasta. Zdający powinien wykazać się znajomością regulacji zawartej w art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 68 ust. 3 tej ustawy, ustaloną cenę nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50%, a właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę. Konieczne jest zatem wskazanie w treści projektu aktu notarialnego uchwały Rady Miasta, będącej podstawą udzielenia podwyższonej bonifikaty.
  12. Zdający powinien także wykazać się znajomością regulacji art. 70 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność jednostki samorządu terytorialnego w stosunku do

nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie (art. 70 ust. 2). Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski (art. 70 ust. 3).

Co za tym idzie, osoba zdająca - zgodnie z poleceniem - powinna uwzględnić w projekcie aktu notarialnego ratalny sposób zapłaty ceny, a także ustanowić stosowne zabezpieczenie reszty ceny. W literaturze wydaje się przeważać pogląd, że ustanowienie hipoteki jest obligatoryjne. Redakcja przepisu art. 70 ust. 2 nie jest jednak jednoznaczna i dlatego w ocenie zespołu nie można przyjąć, że brak zabezpieczenia hipotecznego – przy ustanowieniu innego zabezpieczenia – będzie wadą pracy.

13. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do ewentualnego obowiązku zwrotu bonifikaty powinno zostać sporządzone z zachowaniem wymagań art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. Projekt aktu notarialnego powinien zatem obejmować oświadczenie dłużnika o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej do wysokości w projekcie aktu notarialnego wprost określonej albo oznaczonej za pomocą klauzuli waloryzacyjnej, a jednocześnie wskazywać zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku oraz termin, do którego wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności.
14. W projekcie aktu notarialnego powinna być opisana treść służebności przesyłu, zgodnie z wymogami art. 305<sup>1</sup> k.c.
15. W myśl art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jeżeli czynność prawna może spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych, do jej skuteczności potrzebna jest kontrasygnata skarbnika gminy (głównego księgowego budżetu) lub osoby przez niego upoważnionej. Dokument ten powinien zostać przywołany w treści projektu aktu notarialnego.
16. Czynności cywilnoprawne w sprawach podlegających przepisom ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie podlegają podatkowi od czynności cywilnoprawnych (art. 2 ust. 1 lit. g ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych), jednostki samorządu terytorialnego

korzystają zaś ze zwolnienia od tego podatku (art. 8 pkt 4 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych).

**W ocenie Zespołu, w projekcie aktu notarialnego należy powołać zwłaszcza następujące dokumenty:**

1. zaświadczenie Miejskiej Komisji Wyborczej oraz odpis protokołu (względnie wyciąg z takiego protokołu) dokumentującego sesję Rady Miasta Łodzi, podczas której Prezydent Miasta Łodzi złożył ślubowanie;
2. odpis uchwały Rady Miasta Łodzi określającej zasady zbywania nieruchomości;
3. odpis uchwały Rady Miasta Łodzi będącej podstawą udzielenia podwyższonej bonifikaty;
4. dokument potwierdzający powołanie Rektora Politechniki Łódzkiej, tj. uchwałę organu kolegialnego Politechniki Łódzkiej lub organu rozstrzygającego konkurs;
5. wypis z rejestru gruntów dla przedmiotowej działki;
6. dokument stanowiący podstawę wykreślenia prawa odkupu;
7. pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na zbycie nieruchomości;
8. kontrasygnatę skarbnika gminy (głównego księgowego budżetu) lub osoby przez niego upoważnionej.