

# UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY

Zawarta w ..... w dniu ..... r. pomiędzy:

1) ....., synem ..... i ....., PESEL ....., legitymującym się dowodem osobistym ..... ważnym do dnia ..... roku, zamieszkałym w ..... przy ul. ....,

2) ....., córką ..... i ....., PESEL ....., legitymującą się dowodem osobistym ..... ważnym do dnia ..... roku, zamieszkałą w ..... przy ul. ....,

zwanymi dalej "**Sprzedającymi**",

a,

3) ..... córką ..... i ....., PESEL ....., legitymującą się dowodem osobistym ..... ważnym do dnia ....., zamieszkałą w ..... przy ul. ....,

zwaną ..... dalej "**Kupującym**",

a łącznie zwaną w niniejszej umowie Stroną została zawarta umowa o następującej treści.

## §1

**1. Sprzedający** oświadczają, że:

- są właścicielami LOKALU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ położonego w ..... przy ul. ...., KL. .... numer lokalu ....., składającego się z: ..... Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi ..... M2, kondygnacja ....., dla którego SĄD REJONOWY W ....., WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ..... prowadzi księgę wieczystą ....., (dalej: „Lokal mieszkalny”),
- do lokalu mieszkalnego przynależy komórka lokatorska oznaczona nr ...../ piwnica oznaczona nr .....,
- lokal mieszkalny wyposażony jest we wszystkie sprawne instalacje tj. centralne ogrzewanie, ciepła woda, instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną,
- lokal nie jest położony na obszarze objętym rewitalizacją,
- nie prowadzą działalności gospodarczej pod adresem lokalu mieszkalnego,
- nie posiadają zaległości w opłatach eksploatacyjnych związanych z lokalem mieszkalnym,
- nie toczy się przeciwko nim żadne postępowanie egzekucyjne ani sądowe skutkujące zajęciem przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz mogące mieć wpływ na przedmiot niniejszej umowy lub mogące mieć wpływ na nabycie wyżej opisanego lokalu mieszkalnego, ani też nie nastąpiło zdarzenie mogące skutkować wszczęciem takiego postępowania, jak również nie istnieją podstawy do wszczęcia jakiegokolwiek z postępowania wskazanych w niniejszym punkcie w stosunku do przedmiotowego lokalu mieszkalnego,
- lokal mieszkalny nie jest obciążony hipoteką, ani wszelkimi innymi ograniczeniami,
- nie posiadają zaległości ani zobowiązań podatkowych powodujących powstanie hipoteki przymusowej na lokalu mieszkalnym,
- lokal mieszkalny nie znajduje się w posiadaniu zależnym osób trzecich,

- lokal mieszkalny nie stanowi w całości lub w części przedmiotu najmu ani użyczenia,
- żadnej osobie trzeciej nie przysługują prawa pierwokupu ani odkupu lokalu mieszkalnego,
- według ich najlepszej wiedzy przedmiotowy lokal mieszkalny nie ma wad prawnych ani fizycznych, w tym wad ukrytych,
- do chwili zawarcia niniejszej Umowy Przedwstępnej nie były zawierane z innymi osobami niż Kupujący umowy mające za przedmiot zobowiązanie do zbycia opisanego powyżej lokalu mieszkalnego.

2. Na potwierdzenie powyższego **Sprzedający** przedłożyli **Kupującemu**:

- Wydruk z księgi wieczystej o numerze .....
- Akt notarialny Rep. A ...../.....

## §2

1. **Strony** zobowiązują się zawrzeć do dnia \_\_\_\_\_ r. umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, na mocy której Sprzedający przeniosą na Kupującego własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego opisanego w §1 niniejszej umowy, w stanie wolnym od praw osób trzecich za łączną cenę ..... PLN (słownie: ..... złotych 0/100) (dalej: "**Cena**"), a Kupujący oświadcza, że zobowiązuje się odebrać od Sprzedających lokal mieszkalny i zapłacić wskazaną Cenę.

## §3

1. **Cena** płatna będzie następująco:

a/ kwota ..... PLN (słownie: ..... złotych) tytułem zadatku (dalej: „Zadatek”) w rozumieniu art. 394 kodeksu cywilnego na konto bankowe **Sprzedających** do dnia \_\_\_\_\_ roku.

**Nr konta Sprzedających:**

\_\_\_\_\_

b/ kwota ..... PLN (słownie: ..... tysięcy złotych 0/100) **Kupujący** zobowiązany jest zapłacić **Sprzedającym** przy zawieraniu umowy przenoszącej prawo własności do lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego, a w przypadku, gdy zapłata będzie częściowo pochodziła z kredytu - przy zawieraniu umowy przenoszącej prawo własności do lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego, zostanie zapłacony cały wkład własny wymagany umową kredytową, natomiast reszta **Ceny** – najpóźniej w terminie \_\_\_\_\_ (słownie: \_\_\_\_\_) dni roboczych od dnia zawarcia umowy przenoszącej prawo własności do lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez **Sprzedających**,

c/ Za datę zapłaty **Ceny** Strony uznają datę wpływu środków na konto bankowe podane przez **Sprzedających** zgodnie z §3.

2. **Kupujący** oświadcza, że posiada zdolność kredytową pozwalającą mu na zaciągnięcie kredytu hipotecznego lub gotówkowego.

3. Co do obowiązków wynikających z umowy przenoszącej prawo własności do lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego - zapłaty reszty **Ceny** i co do obowiązku wydania lokalu mieszkalnego - w umówionych

terminach Strony poddadzą się z mocy aktu notarialnego egzekucji stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego.

4. Strony zgodnie postanawiają, że:

a/ w razie niewykonania umowy przenoszącej prawo własności do lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego z winy Kupującego, Sprzedający mogą od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować zgodnie z art. 394 kodeksu cywilnego; nieuzyskanie przez Kupującego środków na poczet ceny w terminie określonym w niniejszej umowie przedwstępnej, nie zwalnia go co do zasady z odpowiedzialności za niewykonanie umowy przenoszącej prawo własności do lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego;

b/ w razie niewykonania umowy przenoszącej prawo własności do lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego z winy Sprzedających, w tym zmiany stanu prawnego lub faktycznego nieruchomości opisanej w §1, Kupujący może bez wyznaczania dodatkowego terminu od umowy odstąpić oraz żądać od Sprzedających zwrotu dwukrotności zadatku zgodnie z art. 394 kodeksu cywilnego;

c/ w przypadku wykonania umowy przenoszącej prawo własności do lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego, zadatek ulega zaliczeniu na poczet całej ceny tj. do zapłaty pozostanie ..... PLN (słownie: ..... złotych 0/100).

#### §4

1. Do dnia zawarcia umowy sprzedaży **Sprzedający** przedłożą **Kupującemu**:

- zaświadczenie od administratora o braku zaległości w czynszu oraz opłat eksploatacyjnych;
- zaświadczenie od właściwego organu o braku osób zameldowanych pod adresem w/w lokalu;
- zaświadczenie o braku zaległości z tytułu podatku od nieruchomości;
- akt notarialny nabycia nieruchomości w drodze kupna, darowizny lub spadku;
- świadectwo charakterystyki energetycznej dla lokalu mieszkalnego;
- zaświadczenie o uregulowaniu podatku od spadku czy darowizny lub zwolnieniu z tego podatku;
- inne niezbędne dokumenty wymagane przez bank w którym Kupujący będą ubiegać się o kredyt.

2. Do dnia zawarcia umowy sprzedaży **Kupujący** przedłoży **Sprzedającym**:

- **podpisaną umowę** kredytu hipotecznego lub gotówkowego udzielonego **Kupującemu** w przypadku, gdy zapłata reszty **Ceny** nastąpi z kredytu, z której będzie wynikało, że udzielony kredyt/pożyczka przeznaczona jest na nabycie opisanego w **§1 niniejszej umowy** Lokalu mieszkalnego.

#### §5

1. Sprzedający **wydadzą** Kupującemu Lokal mieszkalny opisany w **§1 niniejszej umowy** wolny od praw osób trzecich w terminie do \_\_\_\_\_ dni od zapłaty reszty **Ceny**.

2. Lokal mieszkalny zostanie wydany na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w stanie **niepogorszonym** w stosunku do stanu z dnia oględzin oraz dokonanyymi uzgodnieniami. Do czasu wydania wszelkie koszty związane z eksploatacją Lokalu mieszkalnego oraz wszelkie zobowiązania związane z Lokalem ponosić będą Sprzedający.

3. Kupujący oświadcza, iż zapoznał się ze stanem prawnym i technicznym sprzedawanego Lokalu mieszkalnego i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.

Koszty notarialne §6 ponosić będzie Kupujący.

### §7

- Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w formie aneksu pod rygorem nieważności.
- Postanowienia niniejszej Umowy stanowią całość porozumienia między Stronami i zastępują wszelkie wcześniejsze umowy, porozumienia i uzgodnienia, ustne lub pisemne, pomiędzy jej Stronami w odniesieniu do jej przedmiotu. Wszelkie załączniki wskazane w treści Umowy stanowią jej integralną część.
- Wszystkie nagłówki niniejszej Umowy zostały umieszczone wyłącznie w celu ułatwienia orientacji w jej treści i nie mają wpływu na interpretację postanowień niniejszej Umowy.
- W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
- Wszelkie spory rozstrzygać będzie sąd właściwy dla położenia nieruchomości.

### §8

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....

.....

**Sprzedający**

.....

**Kupujący**