.....
(miejscowość, data)

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY DOMU

Sprzedający:

Imię i nazwisko .....

Adres zamieszkania .....

Seria i numer dowodu osobistego ..... PESEL .....

Telefon / e-mail .....

Współwłaściciel lub małżonek Sprzedającego (imię, nazwisko, PESEL, adres) .....

Kupujący:

Imię i nazwisko .....

Adres zamieszkania .....

Seria i numer dowodu osobistego ..... PESEL .....

Telefon / e-mail .....

Drugi kupujący lub małżonek Kupującego (imię, nazwisko, PESEL, adres) .....

§ 1. Nieruchomość

Sprzedający jest właścicielem (współwłaścicielem) nieruchomości gruntowej zabudowanej domem (dalej: Nieruchomość):

adres domu .....

miejscowość i gmina ..... obręb ewidencyjny .....

nr działki (działek) ewidencyjnej ..... powierzchnia działki (m²) .....

księga wieczysta nr ..... rodzaj domu (wolnostojący, bliźniak, szeregowy) .....

powierzchnia użytkowa domu (m²) ..... kondygnacje i liczba pokoi ..... rok budowy .....

inne budynki na działce (garaż, budynek gospodarczy) albo „brak” .....

§ 2. Stan budynku, przeznaczenie i media

1. Sprzedający oświadcza, że budowa domu (zaznacz jedno):

☐ została zakończona i dom może być użytkowany (zawiadomienie o zakończeniu budowy bez sprzeciwu albo pozwolenie na użytkowanie), a budynek jest ujawniony w ewidencji budynków,

☐ nie została zakończona; stan budowy (np. surowy zamknięty, deweloperski) i dokumenty opisano niżej.

stan budowy, pozwolenie na budowę lub zgłoszenie (nr i data) .....

2. Znane Sprzedającemu wady domu (np. zawilgocenie, pęknięcia, przecieki dachu, stan instalacji) albo „brak”:

.....

3. Według wiedzy Sprzedającego dla działki (zaznacz jedno):

☐ obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,

☐ nie ma planu miejscowego, a dom zbudowano na podstawie decyzji o warunkach zabudowy,

☐ nie ma planu miejscowego ani decyzji o warunkach zabudowy.

przeznaczenie w planie albo nr i data decyzji WZ .....

4. Media i ogrzewanie (zaznacz):

☐ prąd,

☐ woda z sieci,

☐ studnia,

☐ kanalizacja,

☐ szambo lub przydomowa oczyszczalnia,

☐ gaz z sieci,

źródło ogrzewania (np. kocioł gazowy, pompa ciepła, piec na paliwo stałe) .....

5. Dojazd do drogi publicznej (zaznacz jedno):

☐ bezpośrednio z drogi publicznej,

☐ przez udział w działce drogowej, sprzedawany razem z Nieruchomością,

☐ przez służebność drogową wpisaną do księgi wieczystej.

§ 3. Stan prawny i zobowiązania Sprzedającego

1. Nieruchomość nie jest przedmiotem sporu ani egzekucji, nie ma zaległości w podatku od nieruchomości i opłatach za media, a dom nie jest wynajęty ani użyczony. Wpisy w dziale III i IV księgi wieczystej (zaznacz jedno):

☐ brak hipotek i innych obciążeń,

☐ hipoteka banku ..... (saldo kredytu około ..... zł), spłacana z części ceny przelanej bezpośrednio do banku przy umowie przyrzeczonej; Sprzedający przekaże zgodę banku na wykreślenie hipoteki,

☐ inne wpisy (służebności, roszczenia): ..... .

2. Osoby zameldowane lub mieszkające w domu, które wyprowadzą się przed jego wydaniem, albo „brak”:

.....

3. Do dnia umowy przyrzeczonej Sprzedający nie obciąży Nieruchomości, nie odda jej do używania i nie zbędzie jej innej osobie. Jeżeli działka jest nieruchomością rolną w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, strony przed aktem ustalą z notariuszem, czy przysługuje komuś prawo pierwokupu i czy Kupujący może ją nabyć.

§ 4. Przyrzeczenie i termin

Strony zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży Nieruchomości (umowę przyrzeczoną) w formie aktu notarialnego, na warunkach tej umowy. Notariusza i godzinę wskazuje Kupujący co najmniej 7 dni wcześniej. Ta umowa nie przenosi własności domu: przenosi ją dopiero akt notarialny (art. 158 k.c.).

Termin aktu notarialnego: do dnia ..... miejscowość .....

§ 5. Cena i płatność

1. Cena Nieruchomości ..... zł, słownie .....

2. Przy podpisaniu tej umowy Kupujący płaci ..... zł, słownie .....

3. Pozostałą część ceny Kupujący zapłaci najpóźniej w dniu umowy przyrzeczonej (zaznacz jedno):

☐ ze środków własnych,

☐ częściowo z kredytu bankowego, na rachunki wskazane w akcie notarialnym, w tym na spłatę hipoteki z § 3 (§ 7).

Nr rachunku Sprzedającego .....

§ 6. Zadatek albo zaliczka (zaznacz jedno)

Kwota z § 5 ust. 2 zalicza się na poczet ceny i jest:

☐ zadatkiem (art. 394 k.c.): gdy umowa przyrzeczona nie dojdzie do skutku z przyczyn, za które odpowiada Kupujący, Sprzedający zatrzyma zadatek; gdy z przyczyn, za które odpowiada Sprzedający, Kupujący może żądać zapłaty dwukrotności; w pozostałych wypadkach, w tym z § 7, zadatek wraca w pojedynczej wysokości,

☐ zaliczką: wraca Kupującemu w pełnej kwocie, jeśli umowa przyrzeczona nie zostanie zawarta; strona, która uchyla się od jej zawarcia, odpowiada za szkodę (art. 390 § 1 k.c.).

Kwotę Kupujący wpłacił (zaznacz jedno):

☐ gotówką, co Sprzedający kwituje podpisem pod umową,

☐ przelewem na rachunek z § 5; kwota jest zapłacona z chwilą uznania rachunku.

§ 7. Kredyt Kupującego (zaznacz, jeśli dotyczy)

☐ Kupujący złoży kompletny wniosek o kredyt w co najmniej dwóch bankach w terminie podanym niżej, a Sprzedający w ciągu 7 dni od wezwania przekaże dokumenty wymagane przez bank i udostępni dom rzeczoznawcy banku. Jeżeli Kupujący przedstawi decyzje odmowne, każda strona może odstąpić od umowy do dnia podanego niżej (art. 395 k.c.); kwota z § 5 ust. 2 wraca wtedy w pojedynczej wysokości w ciągu 7 dni, bez dalszych roszczeń stron.

wnioski kredytowe złożone do dnia ..... odstąpienie możliwe do dnia .....

§ 8. Wydanie i dokumenty

1. Wydanie Nieruchomości nastąpi (zaznacz jedno):

☐ w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej,

☐ w terminie do dnia ..... , nie wcześniej niż po zapłacie całej ceny.

Wydanie strony potwierdzą protokołem ze stanem liczników, kluczy i pilotów. Do dnia wydania opłaty, podatek od nieruchomości i ryzyko obciążają Sprzedającego.

W domu pozostaje (wyposażenie lub „brak") .....

2. Na umowę przyrzeczoną (na żądanie banku wcześniej) Sprzedający dostarczy: dokument nabycia, wypis z rejestru gruntów i budynków z wyrysem z mapy ewidencyjnej, wypis z planu miejscowego albo zaświadczenie o jego braku, zaświadczenia o braku zaległości w podatku od nieruchomości i o osobach zameldowanych, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz inne zaświadczenia wymagane przez notariusza.

§ 9. Koszty, forma i postanowienia końcowe

1. Taksę notarialną, opłaty sądowe za wpis do księgi wieczystej i podatek od czynności cywilnoprawnych, jeśli jest należny (pobiera go notariusz), ponosi (zaznacz jedno):

☐ Kupujący, z wyjątkiem kosztów wykreślenia hipoteki z § 3, które ponosi Sprzedający,

☐ każda ze stron po połowie.

2. Strony wiedzą, że ta umowa zawarta w zwykłej formie pisemnej (nie w akcie notarialnym) pozwala, gdy druga strona uchyla się od umowy przyrzeczonej, żądać tylko odszkodowania albo skorzystać z zadatku, a nie zawarcia umowy sprzedaży przez sąd (art. 390 § 1 i 2 k.c.). Roszczenia przedawniają się po roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta (art. 390 § 3 k.c.).

3. Gdy Nieruchomość lub środki na zakup należą do majątku wspólnego, podpisują oboje małżonkowie albo drugi małżonek wyraża pisemną zgodę (art. 37 § 1 k.r.o.). Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....	.....
Sprzedający	**Współwłaściciel / małżonek**
.....	.....
Kupujący	**Drugi kupujący / małżonek**

Sprzedajesz dom? Wystaw ogłoszenie na denwi.pl za 0 zł, bez prowizji. *denwi.pl/nowe-ogloszenie*