

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY DZIAŁKI

Sprzedający:

Imię i nazwisko

Adres zamieszkania

Seria i numer dowodu osobistego PESEL

Telefon / e-mail

Współwłaściciel lub małżonek Sprzedającego (imię, nazwisko, PESEL)

Kupujący:

Imię i nazwisko

Adres zamieszkania

Seria i numer dowodu osobistego PESEL

Telefon / e-mail

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

§ 1. Działka

Sprzedający jest właścicielem (współwłaścicielem) nieruchomości gruntowej niezabudowanej:

miejscowość i gmina obręb ewidencyjny

nr działki ewidencyjnej powierzchnia (m² lub ha)

księga wieczysta nr użytki w ewidencji gruntów (np. R, Ps, B, Ls)

Przedmiotem przyszłej sprzedaży jest (zaznacz jedno):

- ☐ cała działka opisana wyżej,
- ☐ część działki, którą Sprzedający wydzieli na swój koszt w drodze podziału geodezyjnego (§ 8 ust. 1), zgodnie ze szkicem podpisanym przez strony, stanowiącym załącznik do umowy:

powierzchnia i opis wydzielanej części

§ 2. Przeznaczenie, media i dojazd

1. Sprzedający oświadcza, że według jego wiedzy dla działki (zaznacz jedno):

- ☐ obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- ☐ nie ma planu miejscowego, a wydano decyzję o warunkach zabudowy,
- ☐ nie ma planu miejscowego ani decyzji o warunkach zabudowy.

przeznaczenie w planie albo nr i data decyzji WZ

2. Przyłącza na działce lub sieci w drodze przy działce (np. prąd, woda, kanalizacja, gaz) albo „brak”:

3. Dostęp do drogi publicznej (zaznacz jedno):

- ☐ bezpośrednio z drogi publicznej,
- ☐ przez działkę drogową, której udział Sprzedający sprzedaje Kupującemu razem z działką,
- ☐ przez służebność drogową wpisaną do księgi wieczystej,
- ☐ przez służebność przejazdu i przechodu, którą Sprzedający ustanowi albo zapewni jej ustanowienie najpóźniej w dniu umowy przenoszącej własność.

nazwa drogi, nr działki drogowej lub opis służebności

4. Działka (zaznacz jedno):

- ☐ nie jest wydzierżawiona, wynajęta ani użyczona,
- ☐ jest wydzierżawiona na podstawie umowy opisanej niżej; Sprzedający wyda ją wolną od dzierżawy.

dzierżawca, data umowy dzierżawy i czy ma datę pewną

5. Wpisy w dziale III i IV księgi wieczystej (hipoteki, służebności, roszczenia) albo „brak”:

Hipotekę Sprzedający spłaci z części ceny i przedstawi zgodę wierzyciela na jej wykreślenie.
6. Działka nie jest przedmiotem sporu ani egzekucji. Do dnia umowy przenoszącej własność Sprzedający nie obciąży działki, nie odda jej nikomu do używania i nie zbędzie jej innej osobie.

§ 3. Przyrzeczenie i termin

Strony zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży działki (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 działki (art. 158 Kodeksu cywilnego).

Termin aktu notarialnego: do dnia miejscowość

§ 4. Ziemia rolna i prawo pierwokupu

1. Strony ustalają, że działka (zaznacz jedno):

- ☐ nie jest nieruchomością rolną w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, bo plan miejscowy przeznacza ją na cele inne niż rolne albo użytki rolne zajmują mniej niż 0,3 ha,
- ☐ jest nieruchomością rolną o powierzchni mniejszej niż 1 ha: Kupujący nie musi być rolnikiem (art. 2a ust. 3 pkt 1a ustawy),
- ☐ jest nieruchomością rolną o powierzchni co najmniej 1 ha: Kupujący nabędzie ją jako rolnik indywidualny, osoba bliska Sprzedającego albo za zgodą Dyrektora Generalnego KOWR (art. 2a ustawy).

podstawa nabycia przez Kupującego (gdy dotyczy)

2. Zaznacz, jeśli dotyczy:

- ☐ działka jest w ewidencji lasem, jest przeznaczona do zalesienia albo objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją starosty; prawo pierwokupu przysługuje Lasom Państwowym (art. 37a ustawy o lasach).

3. Przy sprzedaży nieruchomości rolnej prawo pierwokupu przysługuje co do zasady dzierżawcy, a gdy go nie ma lub z prawa nie skorzysta, Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (art. 3 ustawy), z wyjątkami wskazanymi w ustawie, np. przy sprzedaży osobie bliskiej. Jeżeli komuś przysługuje prawo pierwokupu, strony zawrą najpierw u notariusza umowę sprzedaży pod warunkiem, że uprawniony nie wykona tego prawa (art. 597 § 1 k.c.), a po upływie terminu na jego wykonanie umowę przenoszącą własność. Termin z § 3 dotyczy umowy warunkowej. Sprzedaż bez warunku byłaby nieważna (art. 599 § 2 k.c.).

4. Jeżeli uprawniony wykona prawo pierwokupu albo Kupujący, mimo złożenia kompletnego wniosku, nie uzyska wymaganej zgody KOWR, umowa wygasa, a Sprzedający zwraca kwotę z § 5 ust. 2 w pojedynczej wysokości w ciągu 14 dni, bez dalszych roszczeń stron.

5. Kupujący wie, że nabywca nieruchomości rolnej może mieć obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego przez 5 lat i zakaz zbycia jej w tym czasie (art. 2b ustawy), a nabycie niezgodne z ustawą jest nieważne (art. 9).

§ 5. Cena i płatność

1. Cena działki zł, słownie

2. Przy podpisaniu tej umowy Kupujący płaci zł, słownie

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

- ☐ ze środków własnych,
- ☐ częściowo z kredytu bankowego, na rachunki wskazane w akcie notarialnym (§ 7).

Nr rachunku Sprzedającego

§ 6. Zadek 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 zadek; gdy z przyczyn, za które odpowiada Sprzedający, Kupujący może żądać zapłaty dwukrotności; w pozostałych wypadkach, w tym z § 4 ust. 4 i § 7, zadek 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. 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.

wnioski kredytowe złożone do dnia odstąpienie możliwe do dnia

§ 8. Podział, granice, wydanie i dokumenty

1. Gdy sprzedawana jest część działki, Sprzedający na swój koszt zleci podział geodecie i uzyska ostateczną decyzję zatwierdzającą podział oraz wpis nowej działki do ewidencji gruntów do dnia:

2. Przed aktem notarialnym strony mogą zlecić geodecie wznowienie lub wyznaczenie punktów granicznych (zaznacz jedno):

- ☐ koszt geodety ponosi Sprzedający,
☐ koszt geodety ponosi Kupujący,
☐ koszt geodety strony dzielą po połowie.

3. Wydanie działki nastąpi w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność, po zapłacie całej ceny. Od tego dnia podatki i ciężary związane z działką ponosi Kupujący.

4. Na umowę przyrzeczoną Sprzedający dostarczy: wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej, wypis i wyrys z planu miejscowego albo zaświadczenie o jego braku i decyzję o warunkach zabudowy, jeśli jest, zaświadczenia wymagane przez notariusza (np. o rewitalizacji i o objęciu uproszczonym planem urządzenia lasu) oraz dokument nabycia działki.

§ 9. Koszty i postanowienia końcowe

1. Takse notarialną, opłaty sądowe za wpis do księgi wieczystej i podatek od czynności cywilnoprawnych (2% wartości, pobiera go notariusz) ponosi (zaznacz jedno):

- ☐ Kupujący, a koszty wykreślenia hipoteki i podziału działki Sprzedający,
☐ strony po połowie, z wyjątkiem kosztów podziału działki, które ponosi Sprzedający.

2. Umowa zawarta w zwykłej formie pisemnej daje przy uchylaniu się drugiej strony prawo do odszkodowania albo skutków zadatku, ale nie do żądania przed sądem zawarcia umowy sprzedaży; takie prawo daje umowa przedwstępna w formie aktu notarialnego (art. 390 § 1 i 2 k.c.). Roszczenia z tej umowy przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyreczona miała być zawarta (art. 390 § 3 k.c.).

3. Jeżeli działka lub pieniądze na jej zakup należą do majątku wspólnego małżonków, umowę podpisują oboje albo drugi małżonek wyraża zgodę na piśmie (art. 37 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego). 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.

Załączniki (np. szkic podziału, odpis KW) albo „brak”

.....
Sprzedający

.....
Współwłaściciel / małżonek

.....
Kupujący

.....
Drugi kupujący / małżonek