

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY MIESZKANIA

Sprzedający:

Imię i nazwisko

Adres zamieszkania

Seria i numer dowodu osobistego PESEL

Drugi sprzedający / małżonek (imię, nazwisko, PESEL, adres)

Kupujący:

Imię i nazwisko

Adres zamieszkania

Seria i numer dowodu osobistego PESEL

Drugi kupujący / małżonek (imię, nazwisko, PESEL, adres)

§ 1. Lokal

Sprzedającemu przysługuje do opisanego niżej lokalu z przynależnościami (dalej: Lokal) (zaznacz jedno):

- ☐ prawo własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość,
☐ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w spółdzielni:

nazwa spółdzielni

adres lokalu

nr księgi wieczystej (jeśli założona) powierzchnia użytkowa (m²)

liczba pokoi piętro

przynależności (piwnica, komórka, miejsce postojowe)

udział w nieruchomości wspólnej (jeśli dotyczy)

§ 2. Stan prawny i oświadczenia Sprzedającego

Sprzedający oświadcza, że prawo do Lokalu nie jest przedmiotem egzekucji ani sporu sądowego, nie ma zaległości w opłatach za Lokal, a Lokal nie jest wynajęty ani użyczony. Hipoteki (zaznacz jedno):

- ☐ brak hipotek i innych obciążeń w dziale III i IV księgi wieczystej,
☐ hipoteka banku (saldo kredytu około zł), spłacana z części ceny przełanej bezpośrednio do banku przy umowie przyrzeczonej; Sprzedający przekazuje zgodę banku na wykreślenie hipoteki.

Osoby zameldowane lub mieszkające w Lokalu (lub „brak”), które wyprowadzą się przed jego wydaniem:

Sprzedający zobowiązuje się do dnia umowy przyrzeczonej nie obciążać Lokalu, nie zawierać umów najmu ani użyczenia i nie zbywać go innej osobie.

§ 3. Przyrzeczenie

Strony zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży Lokalu (umowę przyrzeczoną) w formie aktu notarialnego, na warunkach tej umowy, w terminie:

do dnia w kancelarii notarialnej (miasto / notariusz)

Dzień i notariusza wskazuje Kupujący co najmniej 7 dni wcześniej. Ta umowa nie przenosi własności: wymaga tego akt notarialny (art. 158 k.c.; art. 17² ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

§ 4. Cena i płatność

Cena Lokalu zł, słownie

a) przy podpisaniu tej umowy (§ 5) kwota zł, słownie

b) pozostała część ceny najpóźniej w dniu umowy przyrzeczonej, z (zaznacz jedno):

- ☐ środków własnych Kupującego na rachunek Sprzedającego nr ,
- ☐ kredytu bankowego w kwocie zł oraz środków własnych w kwocie zł, na rachunki wskazane w akcie notarialnym (w tym na spłatę hipoteki z § 2).

§ 5. Zadek albo zaliczka

Kwota z § 4 lit. a jest (zaznacz jedno):

- ☐ zadatkiem (art. 394 k.c.): gdy umowy przyrzeczonej nie zawarto z winy Kupującego, Sprzedający zachowuje zadatek; gdy z winy Sprzedającego, Kupujący może żądać dwukrotności; gdy z przyczyn, za które nie odpowiada żadna ze stron albo odpowiadają obie, zadatek wraca do Kupującego,
- ☐ zaliczką, zwracaną w pełnej kwocie zawsze, gdy umowa przyrzeczona nie dojdzie do skutku (stronie poszkodowanej przysługuje odszkodowanie, art. 390 § 1 k.c.).

Otrzymanie kwoty, zaliczanej na poczet ceny, Sprzedający kwituje (zaznacz):

- ☐ podpisem pod umową (gotówka),
- ☐ po jej wpływie na rachunek Sprzedającego, przelew do dnia

§ 6. Kredyt Kupującego (zaznacz, jeśli dotyczy)

- ☐ Kupujący finansuje część ceny kredytem i złoży kompletny wniosek w co najmniej dwóch bankach w ciągu dni; Sprzedający w ciągu 7 dni od wezwania przekaże dokumenty wymagane przez bank. Gdy Kupujący przedstawi decyzje odmowne, każda strona może odstąpić od umowy do dnia (art. 395 k.c.); Sprzedający zwraca wtedy otrzymaną kwotę w pojedynczej wysokości w ciągu 7 dni, bez dalszych roszczeń stron.

§ 7. Wydanie Lokalu

Wydanie Lokalu 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 i kluczy. Do dnia wydania opłaty i ryzyko Lokalu obciążają Sprzedającego.

W Lokalu pozostaje (wyposażenie lub „brak”)

§ 8. Dokumenty

Na umowę przyrzoną (na żądanie banku wcześniej) Sprzedający dostarczy: zaświadczenia o braku zaległości i o osobach zameldowanych, dokument nabycia Lokalu, przy prawie spółdzielczym zaświadczenie spółdzielni oraz świadectwo charakterystyki energetycznej.

§ 9. Koszty i postanowienia końcowe

Koszty umowy przyrzeczonej, w tym takse notarialną, opłaty sądowe i podatek od czynności cywilnoprawnych, jeśli jest należny, ponosi (zaznacz jedno):

- ☐ Kupujący, z wyjątkiem kosztów wykreślenia hipoteki z § 2, które ponosi Sprzedający,
- ☐ każda ze stron po połowie.

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 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.).

Gdy Lokal 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

.....
Drugi sprzedający / małżonek

.....
Kupujący

.....
Drugi kupujący / małżonek