

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu _____ w _____

§ 1. Strony

1. Sprzedający:

Imię i nazwisko:

PESEL: _____ dokument tożsamości:

adres:

stan cywilny / ustrój majątkowy małżeński:

zwany dalej „Sprzedającym”.

2. Kupujący:

Imię i nazwisko:

PESEL: _____ dokument tożsamości:

adres:

stan cywilny / sposób nabycia – majątek osobisty / wspólny:

zwany dalej „Kupującym”.

Sprzedający i Kupujący są dalej łącznie zwani „Stronami”.

§ 2. Przedmiot umowy

1. Sprzedający oświadcza, że przysługuje mu prawo własności lokalu mieszkalnego nr _____, położonego w _____ przy ul. _____, o powierzchni użytkowej _____ m², składającego się z: _____.
2. Dla lokalu Sąd Rejonowy w _____ prowadzi księgę wieczystą nr _____. Z lokalem związany jest udział

wynoszący _____ w nieruchomości wspólnej / gruncie oraz częściach wspólnych budynku.

3. Wraz z lokalem przedmiotem transakcji są także, jeżeli dotyczy:

- ☐ piwnica / komórka nr _____
 - ☐ miejsce postojowe nr _____
 - ☐ garaż nr _____
 - ☐ udział w odrębnej nieruchomości
 - ☐ inne prawo:
-

4. Wyposażenie i elementy pozostające w lokalu określa Załącznik nr 1. Jeżeli Załącznik nr 1 nie zostanie sporządzony, w cenie pozostają wyłącznie elementy trwale związane z lokalem, chyba że Strony pisemnie postanowią inaczej.

§ 3. Oświadczenia Sprzedającego

1. Sprzedający jest uprawniony do rozporządzania lokalem, a dane ujawnione w księdze wieczystej są zgodne ze stanem rzeczywistym, z wyjątkiem okoliczności wyraźnie opisanych w niniejszej umowie.
 2. Poza wpisami ujawnionymi w księdze wieczystej oraz wskazanymi poniżej lokal nie jest obciążony prawami ani roszczeniami osób trzecich, w szczególności najmem, dzierżawą, dożywociem, służebnością, prawem pierwokupu, roszczeniem o przeniesienie własności ani innym zobowiązaniem do zbycia.
 3. Nie toczy się postępowanie sądowe, administracyjne, egzekucyjne, upadłościowe ani inne, które mogłoby ograniczyć rozporządzanie lokalem lub zagrażać nabyciu prawa przez Kupującego.
 4. Na dzień zawarcia niniejszej umowy nie istnieją zaległości związane z lokalem wobec wspólnoty/spółdzielni, dostawców mediów ani z tytułu podatków i opłat publicznoprawnych, z wyjątkiem:
-

5. Lokal nie jest zajmowany przez osoby posiadające tytuł prawny do korzystania z niego. Osoby zameldowane / faktycznie zamieszkujące w lokalu:
-

Sprzedający zobowiązuje się doprowadzić do wydania lokalu wolnego od osób i rzeczy nieobjętych sprzedażą, chyba że Strony postanowią inaczej.

6. Sprzedający nie zawarł i do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej nie zawrze bez pisemnej zgody Kupującego żadnej umowy sprzedaży, przedwstępnej,

rezerwacyjnej, najmu ani innej dotyczącej lokalu, nie obciąży lokalu nowym prawem ani nie podejmie czynności mogącej pogorszyć jego stan prawny.

7. Sprzedający ujawnił Kupującemu znane mu istotne wady techniczne lokalu i budynku, w szczególności dotyczące instalacji, zawilgoceń, szkód, samowoli budowlanych lub planowanych istotnych remontów.

Ujawnione okoliczności:

8. Strony nie wyłączają ani nie ograniczają odpowiedzialności Sprzedającego z tytułu rękojmi w zakresie dopuszczalnym przez prawo.

Jeżeli lokal jest obciążony hipoteką: Sprzedający przed aktem notarialnym dostarczy aktualne zaświadczenie banku wskazujące saldo do całkowitej spłaty, rachunek techniczny do spłaty oraz warunki wydania zgody na wykreślenie hipoteki. Odpowiednia część ceny może zostać zapłacona bezpośrednio na rachunek banku wierzyciela.

§ 4. Zobowiązanie do sprzedaży i cena

1. Sprzedający zobowiązuje się sprzedać, a Kupujący kupić nieruchomość opisaną w § 2 za cenę:

_____ zł

słownie:

złotych.

2. Cena jest ceną ostatecznie uzgodnioną i obejmuje prawa oraz elementy wskazane w § 2 i Załączniku nr 1. Zmiana ceny wymaga wyraźnego pisemnego porozumienia Stron.
3. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta w formie aktu notarialnego najpóźniej do dnia _____, w kancelarii notarialnej uzgodnionej przez Strony.

§ 5. Zadek i sposób zapłaty

1. Przy zawarciu niniejszej umowy Kupujący wpłaca Sprzedającemu kwotę _____ zł. Strony zgodnie postanawiają, że kwota ta stanowi **ZADATEK**, a nie zaliczkę.
2. Zadek zostanie zaliczony na poczet ceny przy zawarciu umowy przyrzeczonej.

Płatność nastąpi:

☐ gotówką – Sprzedający potwierdza odbiór

☐ przelewem na rachunek nr _____

3. W razie niewykonania umowy z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego Kupujący może skorzystać z uprawnień wynikających z przepisów o zadatku, w tym odstąpić od umowy i żądać kwoty dwukrotnie wyższej od wpłaconego zadatku.

W razie niewykonania umowy z przyczyn leżących po stronie Kupującego Sprzedający może, na zasadach wynikających z przepisów o zadatku, otrzymany zadek zachować.

4. Pozostała część ceny w wysokości _____ zł zostanie zapłacona:

☐ ze środków własnych

☐ z kredytu

☐ częściowo bezpośrednio na rachunek wierzyciela hipotecznego

najpóźniej w dniu / w terminie _____ dni od podpisania aktu notarialnego.

§ 6. Finansowanie kredytem – klauzula opcjonalna

1. Niniejszy paragraf obowiązuje wyłącznie, jeżeli Strony zaznaczą:

☐ **STOSUJE SIĘ**

2. Kupujący zobowiązuje się bez zbędnej zwłoki złożyć kompletne wnioski kredytowe co najmniej do dwóch banków oraz współdziałać przy procesie finansowania.

Sprzedający umożliwi oględziny rzeczoznawcy bankowego i dostarczy wymagane dokumenty dotyczące lokalu.

3. Jeżeli do dnia _____ Kupujący otrzyma co najmniej dwie ostateczne odmowy udzielenia kredytu z przyczyn niezawinionych przez Kupującego, może w terminie 5 dni roboczych od otrzymania drugiej odmowy odstąpić od niniejszej umowy.

W takim przypadku zadek podlega zwrotowi w nominalnej wysokości w terminie 5 dni roboczych od udokumentowania odmów.

4. Jeżeli odmowa finansowania wynika z nieujawnionej wcześniej wady prawnej nieruchomości, braku wymaganych dokumentów po stronie Sprzedającego albo innej przyczyny leżącej po stronie Sprzedającego, stosuje się postanowienia dotyczące niewykonania umowy z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego.

§ 7. Dokumenty i warunki do aktu notarialnego

Sprzedający zobowiązuje się najpóźniej na 3 dni robocze przed terminem aktu przekazać Kupującemu lub notariuszowi aktualne dokumenty wymagane do zawarcia transakcji, odpowiednio do stanu prawnego lokalu, w szczególności:

1. dokument stanowiący podstawę nabycia lokalu przez Sprzedającego;
2. aktualne dane księgi wieczystej oraz dokumenty dotyczące wpisów, wzmianek i roszczeń;
3. zaświadczenie wspólnoty/spółdzielni o braku zaległości;
4. dokumenty dotyczące hipoteki i jej spłaty lub wykreślenia – jeżeli hipoteka jest wpisana;
5. świadectwo charakterystyki energetycznej wymagane przepisami;
6. inne dokumenty wymagane przez notariusza, bank Kupującego lub wynikające ze szczególnego sposobu nabycia lokalu.

Jeżeli przed zawarciem umowy przyrzeczonej w księdze wieczystej pojawi się nowa wzmianka, ostrzeżenie, hipoteka, roszczenie lub inne obciążenie niezaakceptowane pisemnie przez Kupującego, Kupujący może wstrzymać zawarcie aktu do czasu wyjaśnienia albo – gdy zmiana istotnie zagraża nabyciu prawa wolnego od niezgodnionych obciążeń – skorzystać z uprawnień przewidzianych na wypadek niewykonania umowy przez Sprzedającego.

§ 8. Stan lokalu do dnia sprzedaży

1. Sprzedający zobowiązuje się utrzymać lokal w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia, oraz nie usuwać uzgodnionego wyposażenia.
2. Kupujący ma prawo, po uzgodnieniu terminu, dokonać przed aktem ponownych oględzin lokalu oraz zweryfikować stan liczników i wyposażenia.
3. W razie powstania przed aktem istotnej szkody lub istotnego pogorszenia stanu lokalu Sprzedający niezwłocznie poinformuje Kupującego.

Strony uzgodnią przywrócenie stanu, odpowiednią zmianę ceny albo inne rozwiązanie. Brak porozumienia w przypadku istotnej szkody niezawinionej przez Kupującego nie może prowadzić do utraty jego zadatku.

§ 9. Wydanie lokalu

1. Wydanie lokalu nastąpi najpóźniej do dnia _____ / w terminie _____ dni od zaksięgowania całej ceny, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

2. Przy wydaniu Sprzedający przekaze wszystkie klucze, piloty, karty dostępu oraz dokumenty dotyczące lokalu znajdujące się w jego posiadaniu.

Protokół obejmie stany liczników, liczbę kompletów kluczy, stan lokalu oraz przekazane wyposażenie.

3. Do dnia wydania lokalu koszty jego zwykłego utrzymania i opłaty związane z posiadaniem ponosi Sprzedający. Strony rozliczą media według stanów liczników i zasad rozliczeniowych dostawców.
4. Lokal zostanie wydany wolny od osób i rzeczy nieobjętych sprzedażą, chyba że Załącznik nr 1 lub odrębne pisemne uzgodnienie stanowi inaczej.

§ 10. Koszty transakcji

1. Koszty uzyskania dokumentów dotyczących prawa Sprzedającego, zaświadczeń o braku zaległości oraz dokumentów niezbędnych do spłaty i wykreślenia hipoteki obciążają Sprzedającego.
2. Koszty aktu notarialnego sprzedaży, opłaty sądowe i podatki związane z nabyciem ponosi Kupujący w zakresie wynikającym z przepisów i ustaleń z notariuszem, chyba że Strony uzgodnią inaczej.

§ 11. Postanowienia końcowe

1. Strony zobowiązują się współdziałać w dobrej wierze w celu terminowego zawarcia umowy przyrzeczonej oraz niezwłocznie informować się o okolicznościach mogących mieć wpływ na transakcję.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają co najmniej formy, w jakiej zawarto tę umowę, z zastrzeżeniem wymogów formy szczególnej wynikających z przepisów prawa.
3. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy prawa polskiego, w szczególności Kodeksu cywilnego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

SPRZEDAJĄCY

KUPUJĄCY

Załącznik nr 1 – wyposażenie pozostające w lokalu
