

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

- zakup spółdzielczego-własnościowego prawa do lokalu z hipoteką Sprzedającego -

zawarta w dniu [data] w [miejsce zawarcia umowy] pomiędzy:

1. [Imię i nazwisko/nazwa sprzedającego], zamieszkały w [adres], PESEL [numer PESEL], zwany dalej „Sprzedającym”,
2. [Imię i nazwisko/nazwa kupującego], zamieszkały w [adres], PESEL [numer PESEL], zwany dalej „Kupującym”.

§ 1. Przedmiot umowy

1. Sprzedający oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w [adres], znajdującego się na [numer] kondygnacji. Lokal ten znajduje się w budynku wielomieszkaniowym stanowiącym własność Spółdzielni Mieszkaniowej [nazwa Spółdzielni] w [miejscowość], co do której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą gruntu Spółdzielni [numer księgi wieczystej gruntu Spółdzielni Mieszkaniowej].
2. Lokal mieszkalny posiada odrębną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy [nazwa sądu] pod numerem KW [numer księgi wieczystej], zwaną „Nieruchomością”.
3. Lokal mieszkalny posiada powierzchnię użytkową wielkości [powierzchnia m²] i składa się z:
 1. pokój – [liczba pomieszczeń],
 2. kuchnia – [liczba pomieszczeń],
 3. łazienka – [liczba pomieszczeń],
 4. WC – [liczba pomieszczeń],
 5. inne [wymienić] – [liczba pomieszczeń].
4. Do lokalu mieszkalnego przynależą:
 1. komórka lokatorska o powierzchni [powierzchnia m²]
 2. miejsce postojowe numer [numer]
 3. miejsce garażowe numer [numer]
 4. inne [wymienić] numer [numer/powierzchnia m²]

5. Przedmiotem niniejszej umowy jest zobowiązanie Sprzedającego do sprzedaży Kupującemu powyższej nieruchomości, a Kupującego do jej zakupu w terminie do [data].

§ 2. Oświadczenia Stron

1. Sprzedający oświadcza, że:

- a) powyższa Nieruchomość została nabyta na podstawie [umowy przeniesienia własności / umowy darowizny / postanowienia Sądu o nabyciu spadku / inne prawo – proszę wymienić] sporządzonej dnia [data] numer [numer dokumentu],
- b) w dziale IV księgi wieczystej Nieruchomości [numer księgi wieczystej] wpisana jest hipoteka [rodzaj hipoteki z księgi wieczystej] na rzecz [nazwa banku]. Na dzień zawarcia niniejszej umowy Sprzedający oświadcza, iż saldo pozostałe do spłaty kredytu wynosi [kwota w PLN] złotych, słownie [słownie w PLN] złotych. Sprzedający do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej oświadcza, iż nie spłaci samodzielnie hipoteki wpisanej w dziale IV przedmiotowej księgi wieczystej, bez zawarcia aneksu do niniejszej umowy,
- c) nikt nie kwestionuje oraz brak jest jakichkolwiek podstaw do kwestionowania tytułu prawnego Sprzedającego do przedmiotowej Nieruchomości, w tym do jego unieważnienia lub uznania za bezskuteczny; do Sprzedającego nie wpłynęły żadne pisma bądź oświadczenia, które świadczyłyby o jakichkolwiek roszczeniach do Nieruchomości, lub które dotyczyłyby tytułu prawnego do nieruchomości na rzecz osób trzecich,
- d) Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, długami, ani ograniczeniami w rozporządzaniu na rzecz osób trzecich, obecnymi albo przyszłymi prawami lub roszczeniami osób trzecich – zarówno ujawnionymi jak i nieujawnionymi w prowadzonej dla tej Nieruchomości księdze wieczystej,
- e) nie została zawarta żadna umowa ani nie została dokonana inna czynność prawna, jak również nie zaszło żadne zdarzenie prawne, a ponadto Sprzedający nie jest stroną żadnej umowy, w tym przedwstępnej, zobowiązującej ani rozporządzającej, jak również adresatem jakiejkolwiek decyzji wydanej przez organy administracji rządowej lub samorządowej, nie zostały wydane żadne orzeczenia sądowe – z których którekolwiek uniemożliwiłoby, ograniczałoby lub opóźniałoby zawarcie lub wykonanie niniejszej umowy, lub które miałyby negatywny wpływ na stan prawny Nieruchomości, a w szczególności mogłoby skutkować obciążeniem Nieruchomości lub przeprowadzeniem egzekucji z Nieruchomości,

- f) Sprzedającemu nie jest wiadome, aby toczyły się jakiekolwiek dotyczące Nieruchomości postępowania sądowe lub administracyjne, w tym postępowania zabezpieczające lub egzekucyjne, wywłaszczeniowe na cele publiczne lub postępowanie o scalanie lub podział Nieruchomości ani też żadne inne postępowanie z wniosku byłych właścicieli Nieruchomości lub jej części, lub inne mogące mieć wpływ na jej stan prawy, jak również według najlepszej wiedzy Sprzedającego nie ma podstaw do wszczęcia tego typu postępowań,
- g) Sprzedającemu nie jest wiadome, aby w stosunku do Nieruchomości bądź jej części zgłaszane były roszczenia reparywatywne,
- h) Sprzedającemu nie są znane żadne plany wywłaszczenia Nieruchomości, bądź jej części,
- i) żadnej osobie nie przysługuje w stosunku do Nieruchomości jakiekolwiek umowne prawo pierwokupu,
- j) Nieruchomość nie stanowi w całości lub części przedmiotu najmu, dzierżawy, użyczenia ani innej umowy, z której wynikałoby prawo do korzystania z niej przez osoby trzecie,
- k) Nieruchomość nie jest bezumownie używana przez osoby trzecie,
- l) stan prawny Nieruchomości potwierdzony wydrukiem z księgi wieczystej o numerze [numer księgi wieczystej] nie uległ zmianie i nie zostały złożone wnioski o dokonanie wpisu w powołanej księdze wieczystej,
- m) wszelkie opłaty związane z Nieruchomością do dnia dzisiejszego zostały uregulowane,
- n) wykonanie niniejszej umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli Sprzedającego ani uniemożliwienia zaspokojenia roszczeń osób trzecich wobec Sprzedającego,
- o) nie posiada żadnych wymagalnych zobowiązań ani zaległości podatkowych na rzecz Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub w składkach na obowiązkowe ubezpieczenia społeczne ani w innych płatnościach,
- p) w stosunku do Sprzedającego nie ogłoszono upadłości, nie są prowadzone postępowania upadłościowe, jak również nie istnieją przesłanki uzasadniające wszczęcie takich postępowań,
- q) w lokalu nie jest prowadzona działalność gospodarcza.

2. Kupujący oświadcza, że:

- a) znany jest mu stan prawny powyższej Nieruchomości – wynikający z oświadczeń Sprzedającego oraz z dokumentów okazanych przy niniejszej umowie, z którymi się zapoznał – i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń,

- b) znany jest mu stan faktyczny oraz lokalizacja przedmiotowej Nieruchomości i nie wnosi zastrzeżeń.

§ 3. Cena sprzedaży

1. Strony ustalają cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę [kwota w PLN] złotych, słownie [słownie w PLN] złotych.
2. Kupujący oświadcza, iż zobowiązuje się nie później niż do dnia [data] zapłacić na rzecz Sprzedającego kwotę [kwota w PLN] złotych, słownie [słownie w PLN] złotych, tytułem zadatku na zasadach i ze skutkiem z przepisu art. 394 kodeksu cywilnego, przy czym zapłaty dokona w następujący sposób:
 - a) kwotę [kwota w PLN] złotych, słownie [słownie w PLN] złotych gotówką w dniu podpisania niniejszej umowy co Sprzedający kwituje własnoręcznym podpisem,
 - b) kwotę [kwota w PLN] złotych, słownie [słownie w PLN] złotych na rachunek bankowy numer XX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX na co Sprzedający wyraża zgodę. Za dzień zapłaty zadatku Strony ustalają dzień uznania rachunku bankowego Sprzedającego powyższą kwotą.
3. Wobec powyższego Strony ustalają, że do kwoty wpłaconej w §3 ust. 2 niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego dotyczące zadatku, to jest:
 - a) w przypadku niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Sprzedający, Kupujący ma prawo bez wyznaczania dodatkowego terminu od niniejszej umowy odstąpić, a Sprzedający ma obowiązek zwrócić Kupującemu otrzymaną od niego kwotę zadatku w podwójnej wysokości kwoty wpłaconej w §3 ust. 2 niniejszej umowy,
 - b) w przypadku niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Kupujący, Sprzedający ma prawo bez wyznaczenia dodatkowego terminu od niniejszej umowy odstąpić i ma prawo zatrzymać otrzymaną od Kupującego kwotę zadatku wpłaconą w §3 ust. 2 niniejszej umowy,
 - c) w przypadku niewykonania niniejszej umowy na skutek okoliczności, za które żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności lub za które ponoszą odpowiedzialność obie Strony, w tym przypadku rozwiązania niniejszej umowy za porozumieniem Stron, w przypadku przedawnienia się praw i roszczeń z niniejszej umowy lub w przypadku o którym mowa w §3 ust. 10 poniżej – Sprzedający ma obowiązek zwrócić Kupującemu 100% kwoty wpłaconej w §3 ust. 2 niniejszej umowy.

4. Strony ustalają, że w przypadkach opisanych w pkt a) albo c) powyżej, Sprzedający dokona zapłaty na rzecz Kupującego kwotę zadatku wpłaconą w §3 ust. 2 niniejszej umowy, przelewem na rachunek bankowy Kupującego i w terminie wskazanym w pisemnym wezwaniu do zapłaty doręczonym przez Kupującego Sprzedającemu na adres zamieszkania wskazany w niniejszej umowie.
5. Strony ustalają, że w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej, wskazany wyżej zadatek zostanie zaliczony na poczet należnej Kupującemu ceny określonej w §3 ust. 1 umowy.
6. Strony ustalają, że Kupujący zapłaci Sprzedającemu pozostałą, po zapłacie zadatku część ceny ustaloną w §3 ust. 1 niniejszej umowy, tj. kwota w PLN] złotych, słownie [słownie w PLN] złotych przelewem, na wskazany przez Kupującego rachunek bankowy, w ten sposób, że:
 - a) zapłata części ceny, na którą Kupujący przeznaczy środki własne nastąpi nie później niż następnym dniu roboczym po dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym dyspozycja przelewu zostanie złożona przez Kupującego w dniu zawarcia tejże umowy,
 - b) zapłata części ceny, na którą Kupujący przeznaczy środki pochodzące z udzielonego Kupującemu kredytu nastąpi nie później niż w terminie 10 (dziesięciu) dni roboczych od zawarcia umowy przyrzeczonej, albo w terminie wskazanym przez bank, w którym Kupujący uzyska kredyt na sfinansowanie zakupu przedmiotowej Nieruchomości, z zastrzeżeniem, że część ceny przeznaczanej na zakup nieruchomości zostanie przekazana na spłatę hipoteki ujawnionej w dziale IV księgi wieczystej [numer księgi wieczystej] przez bank finansujący Kupującego i na rachunek techniczny wskazany w zaświadczeniu potwierdzającym pozostałą kwotę do spłaty kredytu hipotecznego, na co Sprzedający wyraża zgodę.
7. Strony oświadczają, że za dzień zapłaty na rzecz Sprzedającego pozostałej po zapłacie zadatku części ceny określonej w §3 ust. 1 niniejszej umowy ustalają dzień uznania wskazanego rachunku bankowego Sprzedającego, należną mu kwotę na pozostałą część ceny określoną w §3 ust. 1 niniejszej umowy.
8. Kupujący oświadcza, że środki na pokrycie pozostałej po zapłacie zadatku części ceny określonej §3 ust. 1 niniejszej umowy uzyska w części lub w całości z kredytu bankowego, na dowód czego zobowiązuje się okazać przy umowie przyrzeczonej powołaną powyżej umowę kredytu.
9. Sprzedający wobec §3 ust. 8 powyżej oświadcza, że:
 - a) zobowiązuje się udostępnić i przekazać Kupującemu wszelkie posiadane dokumenty dotyczące opisanej w §1 umowy Nieruchomości, których zażąda bank, a które mogą być pomocne przy uzyskiwaniu przez Kupującego kredytu bankowego na zakup Nieruchomości,

- b) udostępni przedmiotową Nieruchomość wskazanemu przez bank rzeczoznawcy w celu oszacowania wartości Nieruchomości wymaganej podczas procedury kredytowej.

10. Strony oświadczają, że:

- a) w przypadku nieprzystąpienia przez Kupującego do zawarcia umowy przyrzeczonej we wskazanym w §1 ust. 2 umowy z powodu nieuzyskania przez Kupującego kredytu na sfinansowanie zapłaty pozostałej części ceny określonej w §3 ust. 1 niniejszej umowy, pomimo złożenia przez Kupującego stosownych wniosków wraz z wymaganymi przez bank dokumentami, będzie on zobowiązany najpóźniej w dniu wskazanym w §1 ust. 5 do doręczenia Sprzedającemu zaświadczenia bądź decyzji kredytowej z 2 (dwóch) wybranych przez Kupującego banków o odmowie udzielenia Kupującemu tegoż kredytu,
- b) w powyższym wypadku o ile Strony nie postanowią przedłużyć terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, zarówno Sprzedającemu jak i Kupującemu będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, przy czym oświadczenie o odstąpieniu powinno nastąpić na piśmie i zostać doręczone drugiej Stronie na adres zamieszkania wskazany w niniejszej umowie.

§ 4. Postanowienia końcowe

1. Strony ustalają, że Sprzedający wyda Kupującemu przedmiotową Nieruchomość w terminie 10 (dziesięciu) dni roboczych po zawarciu umowy przyrzeczonej, lecz po zapłacie przez Kupującego całej ceny określonej §3 ust. 1 niniejszej umowy, w stanie nie pogorszonym w stosunku do dnia dzisiejszego.
2. Koszty notarialne związane z zawarciem umowy przyrzecznej ponosi Kupujący.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W braku innych postanowień, do ewentualnych doręczeń, obowiązują adresy podane na wstępie niniejszej umowy.
5. Wszelkie ewentualne spory między Stronami podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd według właściwości ogólnej.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony.

[Sprzedający]

[Kupujący]