

## PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY MIESZKANIA Z HIPOTEKĄ NA KREDYT HIPOTECZNY

zwana dalej „Umową”,  
zawarta w ..... w dniu ..... pomiędzy:

### Panem/Panią

....., zam. w  
..... (.....-.....), ul. ....  
legitymującym/ą się dowodem osobistym wydanym przez  
..... o numerze i serii  
....., PESEL: .....,  
zwanym/ą dalej „Sprzedawcą”

a

### Panem/Panią

....., zam. w  
..... (.....-.....), ul. ....  
legitymującym/ą się dowodem osobistym wydanym przez  
..... o numerze i serii  
....., PESEL: .....,  
zwanym/ą dalej „Kupującym”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami”, a każda z osobna „Stroną”,  
zawarta została umowa sprzedaży, zwana dalej „Umową”, treści następującej:

### § 1

#### Oświadczenia

1. Sprzedawca oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr .....,  
znajdującego się w budynku wielolokalowym w .....,  
przy ul. ....  
o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, dla którego Sąd .....  
w ....., Wydział .....  
prowadzi księgę wieczystą pod numerem .....  
(dalej: „Lokal mieszkalny”).
2. Lokal mieszkalny usytuowany jest na ..... kondygnacji budynku wielolokalowego, o  
którym mowa w pkt 1) powyżej i składa się z ..... pomieszczeń (pokój, kuchnia,  
przedpokój, łazienka z w.c., .....), o łącznej powierzchni  
..... (.....) m<sup>2</sup>,

\*niepotrzebne skreślić

**Uwaga!** Umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego można zawrzeć zarówno w formie zwykłej pisemnej, jak i w formie aktu notarialnego. W przypadku gdy umowa zawarta jest w formie aktu notarialnego i gdy jedna ze stron uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, druga strona ma możliwość dochodzenia w sądzie zawarcia umowy przyrzeczonej wbrew woli kontrahenta. W takim wypadku prawomocne orzeczenie sądu zastępuje oświadczenie woli drugiej strony. W przypadku zawarcia umowy przedwstępnej w zwykłej formie pisemnej, gdy jedna ze stron uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, druga strona nie ma możliwości dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej, może jednak realizować – w zależności od sytuacji – np. roszczenie o naprawienie szkody, roszczenie zwrot zaliczki, roszczenie dotyczące zadatku, roszczenie dotyczące kary umownej.

wyposażony jest we wszystkie urządzenia komunalne, tj. centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, instalację gazową, elektryczną i wodno-kanalizacyjną. Do Lokalu mieszkalnego przynależy komórka lokatorska oznaczona nr .....\*, piwnica oznaczona nr .....\*

3. Sprzedawca oświadcza, że:

- a. Lokal mieszkalny należy do jego majątku osobistego/do majątku wspólnego małżonków,\* na dowód czego Sprzedawca przedkłada aktualny odpis z tejże księgi wieczystej, stanowiący załącznik do Umowy. [Uwaga: w tym miejscu może się okazać, że Lokal należy do majątku wspólnego małżonków. W takiej sytuacji należy zawrzeć umowę z obojgiem małżonków albo uzyskać od Sprzedawcy pisemne oświadczenie o wyrażeniu zgody przez drugiego małżonka na sprzedaż i oświadczenie to załączyć do Umowy; Patrz: Szczególna sytuacja małżonków].
- b. nabył Lokal mieszkalny, na podstawie umowy sprzedaży z dnia ..... roku, ze środków pochodzących z kredytu udzielonego mu umową nr ..... zawartą w dniu ..... roku, na dowód czego Sprzedawca przedkłada kserokopię umowy z Bankiem ..... REGON ..... (dalej: „Bank”), stanowiącą załącznik nr 2 do Umowy oraz kserokopię umowy sprzedaży Lokalu mieszkalnego z dnia ....., stanowiącą załącznik nr 3 do Umowy,
- c. Lokal mieszkalny obciążony jest hipoteką w kwocie ..... (słownie:.....) na rzecz Banku oraz, że na podstawie zaświadczenia wystawionego przez Bank dnia ..... roku, kwota kredytu pozostała do spłaty na dzień ..... wynosi ..... (słownie: .....), na dowód czego Sprzedawca przedkłada zaświadczenie z Banku, stanowiące załącznik nr 4 do Umowy,
- d. stan prawny Lokalu mieszkalnego jest zgodny z wyżej opisanym i do chwili obecnej nie uległ zmianie, Lokal mieszkalny nie jest obciążony żadnymi prawami osób trzecich - z wyjątkiem ujawnionych w księdze wieczystej hipotek - i nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego, a zawarcie Umowy nie naruszy praw osób trzecich, w tym wskutek zawarcia Umowy Sprzedawca nie stanie się niewypłacalny wobec swoich wierzycieli,
- e. wszelkie opłaty wynikające z eksploatacji Lokalu mieszkalnego, w tym opłaty należne administracji budynku oraz opłaty za energię elektryczną, ciepłą i zimną wodę są uregulowane na dzień sporządzenia Umowy,
- f. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą ...../nie prowadzi działalności gospodarczej\*, nie ciąży na nim zaległości podatkowe ani innego rodzaju należności o charakterze publicznoprawnym,
- g. wyraża zgodę na wpis roszczenia Kupującego o przeniesienie własności nieruchomości do księgi wieczystej,

- h. wymelduje wszystkie osoby z Lokalu mieszkalnego do czasu podpisania Umowy przyrzeczonej/w dniu podpisania Umowy przyrzeczonej/ ..... dni po podpisaniu Umowy przyrzeczonej\*.
4. Kupujący oświadcza, że
- a. obejrzał Lokal mieszkalny, w szczególności zapoznał się z jego stanem faktycznym, prawnym oraz technicznym,
- b. wystąpił do Banku .....  
..... REGON ....., Oddział .....  
..... w ..... (dalej: **"Bank udzielający kredytu"**) o udzielenie mu kredytu w wysokości ..... (słownie: .....  
.....  
...), przeznaczonego na sfinansowanie nabycia Lokalu mieszkalnego,
- c. Kupujący ustanowi na Lokalu mieszkalnym, na rzecz Banku udzielającego kredytu, hipotekę w kwocie ..... zł (słownie: .....)  
tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu z odsetkami udzielonego mu na mocy umowy kredytu powołanego w § 1 ust. 4 lit. b powyżej.
5. Sprzedawca zapewnia, że Bank, przy jednorazowej spłacie całej kwoty pozostałego zadłużenia, wyda zaświadczenie o całkowitej spłacie kredytu hipotecznego oraz zgodę (promesę) na wykreślenie hipoteki obciążającej Lokal mieszkalny, na dowód czego do Umowy załącza się oświadczenie Banku z dnia ..... stanowiące załącznik nr 6 do Umowy. \*
6. Bank udzielający kredytu zostanie wpisany w dziale IV księgi wieczystej o numerze ..... prowadzonej przez Sąd Rejonowy w ..... Wydział .....  
....., o której mowa w § 1 Umowy, niezwłocznie po otrzymaniu z Banku zaświadczenia o całkowitej spłacie kredytu hipotecznego i wykreśleniu Banku z księgi wieczystej.
7. Strony oświadczają, że kwota zadłużenia nie jest wyższa od kwoty kredytu, o którym mowa w §1 ust. 4 lit. b/ jest wyższa o ..... (słownie: .....  
.....) od kwoty kredytu, o którym mowa w §1 ust. 4 lit. b\*.
8. Sprzedawca wyraża zgodę na udostępnienie Lokalu mieszkalnego w celu umożliwienia przeprowadzenia oględzin przez rzeczoznawcę majątkowego wyznaczonego przez Bank w celu oszacowania wartości Lokalu mieszkalnego.

## § 2

### Przedmiot Umowy

Przedmiotem Umowy jest zobowiązanie Stron do zawarcia umowy sprzedaży Lokalu mieszkalnego (wcześniej i dalej: **„Umowa przyrzeczona”**).

## § 3

### Warunki zawarcia Umowy przyrzeczonej

1. Strony postanawiają, że Umowa przyrzeczona zostanie zawarta nie później niż do dnia .....
2. Kupujący/Sprzedawca\* jest uprawniony do wybrania notariusza, który sporządzi akt notarialny obejmujący Umowę przyrzeczoną.
3. Strony postanawiają, że koszty zawarcia Umowy przyrzeczonej poniesie Kupujący/Sprzedawca\* z wyłączeniem podatku od czynności cywilnoprawnych, do zapłaty którego obowiązany jest Kupujący.
4. Strony zgodnie ustalają, że Umowa zostaje rozwiązana, jeżeli w terminie do dnia ..... Kupującemu nie zostanie udzielony przez Bank kredyt hipoteczny na nabycie Lokalu mieszkalnego.
5. Strony zgodnie postanawiają, że niezawarcie Umowy przyrzeczonej z powodu nieudzielenia Kupującemu kredytu hipotecznego traktują jako niezawarcie Umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Kupujący.
5. Kupujący zobowiązany jest poinformować Sprzedawcę o decyzji Banku w przedmiocie udzielenia kredytu hipotecznego w terminie ..... dni od jej uzyskania.
6. W przypadku niezawarcia Umowy przyrzeczonej wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi jedna ze Stron, jest ona zobowiązana do zapłacenia drugiej Stronie kary umownej w wysokości ..... (słownie: .....). Kara umowna powinna zostać zapłacona w terminie ..... dni od dnia, do którego Umowa przyrzeczona powinna zostać zawarta.\*

#### § 4

#### Cena

1. Strony zgodnie ustalają, że Cena zostanie zapłacona w następujący sposób:
  - a. kwotę ..... zł (słownie: ..... złotych) – tytułem zadatku (dalej: „Zadatek”), Kupujący zapłaci przelewem bezpośrednio na rachunek bankowy wierzyciela hipotecznego, to jest Banku, o numerze ..... – celem wykreślenia hipoteki ujawnionej w księdze wieczystej KW nr ..... prowadzonej przez Sąd Rejonowy w ..... Wydział ....., o której mowa w § 1 Umowy.
    - w terminie ..... dni od dnia zawarcia Umowy, co Bank pokwituje na piśmie\*
    - w dniu zawarcia Umowy, co Bank niniejszym potwierdza - na dowód czego do Umowy załącza się oświadczenie Banku stanowiące załącznik nr 7 do Umowy.\*
 z środków własnych/otrzymanych od Banku udzielającego kredytu\*,
  - b. kwotę ..... zł (słownie: ..... złotych) – tytułem zapłaty pozostałej części Ceny, Kupujący zapłaci Sprzedawcy przelewem na rachunek bankowy Sprzedawcy prowadzony przez

..... o numerze  
.....

- w terminie ..... dni od dnia zawarcia Umowy przyrzeczonej, co Sprzedawca pokwituje na piśmie\*
- w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej\*

ze środków otrzymanych od Banku udzielającego kredytu.

2. Kupujący oświadcza, że dokonując wpłaty Zadatku dokonuje tym samym spłaty zadłużenia Sprzedawcy z tytułu kredytu, którego zabezpieczeniem jest hipoteka wpisana w dziale IV Księgi wieczystej nr ....., a Sprzedawca oświadcza, że na zapłatę zadatku w takiej formie wyraża zgodę.
3. Strony zgodnie ustalają, że w razie wykonania Umowy Zadek ulegnie zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży.
4. W przypadku niezawarcia Umowy przyrzeczonej wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi jedna ze Stron, druga Strona może bez wyznaczania dodatkowego terminu od Umowy odstąpić i otrzymany Zadek zatrzymać, a jeżeli sama go dała może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

## **§ 5**

### **Przekazanie Lokalu mieszkalnego**

1. Sprzedawca zobowiązany jest wydać Kupującemu Lokal mieszkalny oraz klucze do Lokalu mieszkalnego w terminie ..... dni od dnia zawarcia Umowy przyrzeczonej.
2. Przekazanie Lokalu mieszkalnego zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez Strony.

## **§ 6**

### **Postanowienia końcowe**

1. Postanowienia Umowy stanowią całość porozumienia między Stronami i zastępują wszelkie wcześniejsze umowy, porozumienia i uzgodnienia, ustne lub pisemne, pomiędzy jej Stronami w odniesieniu do jej przedmiotu. Wszelkie załączniki wskazane w treści Umowy stanowią jej integralną część.
2. Wszystkie nagłówki Umowy zostały umieszczone wyłącznie w celu ułatwienia orientacji w jej treści i nie mają wpływu na interpretację postanowień Umowy.
3. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Załączniki:**

1. Odpis z Księgi wieczystej nr.....
2. Kserokopia umowy z dnia .....
3. Umowa sprzedaży mieszkania z dnia .....
4. Zaświadczenie z dnia .....
5. Oświadczenie Banku o możliwości wcześniejszej spłaty kredytu\*
6. **Oświadczenia Banku stanowiące potwierdzenie otrzymania zadatku\***