

## PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY MIESZKANIA Z KREDYTEM HIPOTECZNYM ZA GOTÓWKĘ

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 każde z osobna „Stroną”,

zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży, o treści następującej:

### § 1

#### Oświadczenia Stron

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”).

\*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 o zapłatę kary umownej.

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>, 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:
- 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].
  - 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,
  - 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,
  - 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 obejrzał Lokal mieszkalny, w szczególności zapoznał się z jego stanem faktycznym, prawnym oraz technicznym i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
5. Sprzedawca zapewnia, że Bank, przy jednorazowej spłacie całej kwoty pozostałego zadłużenia, wyda zgodę (promesę) na wykreślenie hipoteki obciążającej Lokal mieszkalny, na dowód czego do Umowy załącza się oświadczenie Banku z dnia ..... stanowiące załącznik nr 5 do Umowy. \*

## **§ 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 ..... r.
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. 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. Sprzedawca oświadcza, że zobowiązuje się przenieść na Kupującego własność Lokalu mieszkalnego i wydać Lokal mieszkalny za cenę ..... zł (słownie: ..... złotych) (dalej: „Cena”), a Kupujący oświadcza, że zobowiązuje się odebrać od Sprzedawcy Lokal mieszkalny i zapłacić wskazaną Cenę.

**Wariant I: Bez zadatku i zaliczki.**

2. Cena zostanie zapłacona przez Kupującego \*przelewem na rachunek bankowy Sprzedawcy ..... prowadzony przez ..... o numerze .....  
/gotówką do rąk Sprzedawcy, za pokwitowaniem jej otrzymania wskazującym na czas i miejsce spełnienia świadczenia, w terminie ..... dni od dnia zawarcia Umowy przyrzeczonej\*/ w dniu zawarcia Umowy, co Sprzedawca niniejszym potwierdza.

**Wariant II: Z zaliczką.**

2. Strony zgodnie ustalają, że Cena zostanie zapłacona w następujący sposób:
- a. \*kwota ..... zł (słownie: ..... złotych) - tytułem zaliczki (dalej: „Zaliczka”), zostanie Sprzedawcy zapłacona przez Kupującego przelewem na rachunek bankowy Sprzedawcy prowadzony przez ..... o numerze .....

lub

- a. \*kwota ..... zł (słownie: ..... złotych) - tytułem zaliczki (dalej: „Zaliczka”), zostanie Sprzedawcy zapłacona przez Kupującego gotówką do rąk Sprzedawcy, za pokwitowaniem jej otrzymania wskazującym na czas i miejsce spełnienia świadczenia,
- w terminie ..... dni od dnia zawarcia Umowy\*
  - w dniu zawarcia Umowy, co Sprzedawca niniejszym potwierdza\*

i w razie zawarcia Umowy przyrzeczonej, Zaliczka zostanie zaliczona na poczet Ceny.

- b. \*kwota ..... zł (słownie: ..... złotych) – tytułem zapłaty pozostałej części Ceny, Kupujący zapłaci Sprzedawcy przelewem na rachunek bankowy prowadzony przez ..... o numerze .....

lub

b. \*kwota ..... zł (słownie: ..... złotych) - tytułem zapłaty pozostałej części Ceny, zostanie Sprzedawcy zapłacona przez Kupującego gotówką do rąk Sprzedawcy, za pokwitowaniem jej otrzymania wskazującym czas i miejsce spełnienia świadczenia,

- w terminie ..... dni od dnia zawarcia Umowy\*
- w dniu zawarcia Umowy, co Sprzedawca niniejszym potwierdza\*

### Wariant III: Z zadatkiem

2. Strony zgodnie ustalają, że Cena zostanie zapłacona w następujący sposób:

a. kwotę ..... zł (słownie: ..... złotych)

- tytułem zadatku (dalej: „**Zadatek**”), Kupujący zapłaci przelewem na 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 6 do Umowy.\*

i w razie zawarcia Umowy przyrzeczonej, Zadatek zostanie zaliczony na poczet Ceny;

b. \*kwota ..... zł (słownie: ..... złotych) – tytułem zapłaty pozostałej części Ceny, Kupujący zapłaci Sprzedawcy przelewem na rachunek bankowy prowadzony przez ..... o numerze .....

lub

b. \*kwota ..... zł (słownie: ..... złotych) - tytułem zapłaty pozostałej części Ceny, zostanie Sprzedawcy zapłacona przez Kupującego gotówką do rąk Sprzedawcy, za pokwitowaniem jej otrzymania wskazującym czas i miejsce spełnienia świadczenia,

- w terminie ..... dni od dnia zawarcia Umowy\*
- w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej\*.

3. 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.

.....  
**Sprzedawca**

.....  
**Kupujący**

#### 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\***