

# UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

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

## Panem/Panią

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

a

## Panem/Panią

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

zwanymi dalej łącznie „Stronami”, a każde z osobna „Stroną”,

zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży, o treści następującej:

## § 1

### Oświadczenia Sprzedawcy

1. Sprzedawca oświadcza, że:
  - a. przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr ....., znajdującego się w budynku wielolokalowym położonym w ..... przy ul. .... (zwanego dalej: „Lokalem mieszkalnym”), wchodzącym do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej .....

\*niepotrzebne skreślić

**Uwaga!** Umowę przedwstępną sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 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 uchyła 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 uchyła się od zawarcia umowy przyrzeczonej, druga strona nie ma możliwości dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej, może jednak realizować – w zależności od sytuacji - roszczenie o naprawienie szkody, roszczenie zapłatę zadatku czy kary umownej.

- b. 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 .....\*;
- c. dla spółdzielczego własnościowego prawa do Lokalu mieszkalnego została/nie została założona\* księga wieczysta;
- d. spółdzielcze własnościowe prawo do Lokalu mieszkalnego należy do jego majątku osobistego/do majątku wspólnego małżonków\*, na dowód czego Sprzedawca przedkłada aktualny odpis z tejże księgi wieczystej/ zaświadczenie wydane przez Spółdzielnię Mieszkaniową ..... w dniu .....\*[gdy brak 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].*
2. Kupujący oświadcza, że obejrzał Lokal mieszkalny, w szczególności zapoznał się z jego stanem prawnym oraz technicznym i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

## § 2

### Przedmiot Umowy

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

## § 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 spółdzielcze własnościowe prawo do 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. \*kwota ..... zł (słownie: ..... złotych) - tytułem zadatku (dalej: „Zadatek”), zostanie Sprzedawcy zapłacona przez Kupującego przelewem na rachunek bankowy Sprzedawcy prowadzony przez ..... o numerze .....

lub

a. \*kwota ..... zł (słownie: ..... złotych) - tytułem zadatku (dalej: „Zadatek”), zostanie Sprzedawcy zapłacona przez Kupującego gotówką do rąk Sprzedawcy, za pokwitowaniem jego otrzymania wskazującym na czas i miejsce spełnienia świadczenia,

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

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 Zadatek 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 lokalu/zaświadczenie Spółdzielni Mieszkaniowej*

..... z dnia .....