

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

zawarta w dniu [data] w [miejscowość] pomiędzy:

[imię i nazwisko], zam. [adres], PESEL [numer], legitymującym się dowodem osobistym [seria i numer], zwanym dalej **Sprzedającym**,

a

[imię i nazwisko albo nazwa firmy], zam. albo z siedzibą [adres], PESEL albo NIP [numer], zwanym dalej **Kupującym**.

§ 1. Przedmiot umowy

1. Sprzedający oświadcza, że jest [wyłącznym właścicielem albo współwłaścicielem w udziale] nieruchomości położonej w [miejscowość], przy ul. [ulica i numer], stanowiącej [lokal mieszkalny nr ... o powierzchni ... m² albo działkę ewidencyjną nr ... o powierzchni ... m² albo dom jednorodzinny], dla której Sąd Rejonowy w [miejscowość] prowadzi księgę wieczystą nr [numer KW].
2. Sprzedający oświadcza, że nieruchomość [jest wolna od obciążeń albo jest obciążona hipoteką na rzecz [bank] zabezpieczającą kredyt, której wykreślenie nastąpi z ceny w sposób opisany w § 3 ust. 4], nie toczą się wobec niej postępowania egzekucyjne i nie jest przedmiotem umów najmu ani użyczenia [albo: jest wynajęta do dnia ...].
3. W lokalu nie jest zameldowana żadna osoba [albo: zameldowane osoby wymelduje się do dnia wydania].

§ 2. Zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej

1. Strony zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży nieruchomości opisanej w § 1 (umowę przyrzeczoną) w formie aktu notarialnego w terminie do dnia [data], w kancelarii notarialnej wskazanej przez [Kupującego albo Sprzedającego].
2. Strona wskazująca notariusza zawiadomi drugą stronę o dniu i godzinie aktu co najmniej [liczba] dni wcześniej, e-mailem na adres podany w § 7.
3. Koszty notarialne, podatek od czynności cywilnoprawnych i opłaty sądowe ponosi [Kupujący albo strony po połowie].

§ 3. Cena i sposób zapłaty

1. Cena sprzedaży wynosi [kwota] zł (słownie: [kwota słownie]).
2. Na poczet ceny Kupujący wpłaca zadek w wysokości [kwota] zł w terminie [liczba] dni od podpisania umowy na rachunek Sprzedającego nr [numer rachunku]. Sprzedający potwierdza otrzymanie zadatku w formie dokumentowej.
3. Pozostałą część ceny Kupujący zapłaci [w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej albo w terminie ... dni od jej zawarcia, ze środków własnych albo z kredytu udzielonego przez ...].
4. [Wariant z hipoteką: część ceny w kwocie niezbędnej do spłaty kredytu Kupujący przeleje bezpośrednio na rachunek banku wskazany w zaświadczeniu o saldzie zadłużenia.]

§ 4. Zadek

1. Kwota wskazana w § 3 ust. 2 jest zadatkiem w rozumieniu art. 394 Kodeksu cywilnego.
2. Jeżeli do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dojdzie z przyczyn leżących po stronie Kupującego, Sprzedający może zachować zadek. Jeżeli nie dojdzie do niej z przyczyn

leżących po stronie Sprzedającego, Kupujący może żądać zapłaty sumy dwukrotnie wyższej.

3. [Wariant kredytowy: jeżeli Kupujący w terminie do dnia [data] przedstawi odmowę udzielenia kredytu przez co najmniej [liczba] banki, zadek podlega zwrotowi w pojedynczej wysokości w terminie 14 dni.]

§ 5. Wydanie nieruchomości

1. Wydanie nieruchomości nastąpi [w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej albo w terminie ... dni od zapłaty całej ceny] na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego ze stanami liczników i listą kluczy.
2. Do dnia wydania koszty eksploatacji i opłaty na rzecz wspólnoty albo spółdzielni ponosi Sprzedający.

§ 6. Oświadczenia stron

1. Kupujący oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym nieruchomości, w tym z treścią księgi wieczystej, i obejrzał nieruchomość.
2. Strony oświadczają, że wiedzą, iż umowa zawarta bez formy aktu notarialnego nie daje roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, a jedynie roszczenie o naprawienie szkody oraz uprawnienia związane z zadatkiem.

§ 7. Postanowienia końcowe

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej albo formy, w której umowa została zawarta.
2. Strony wskazują adresy e-mail do korespondencji: Sprzedający [adres e-mail], Kupujący [adres e-mail].
3. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

.....

Sprzedający

.....

Kupujący