

**PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY MIESZKANIA
Z KREDYTEM HIPOTECZNYM ZA GOTÓWKĘ**

Dniar., w, **między:**

Panem/Panią

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

a

Panem/Panią

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

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

zawarta została umowa sprzedaży, zwana dalej „**Umową**”, treści następującej:

§ 1

Oświadczenia

1. Sprzedawca oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego, znajdującego się w budynku wielolokalowym w, przy ul.
o powierzchni użytkowej m², dla którego Sąd w, Wydział prowadzi księgę wieczystą pod numerem (dalej: „**Mieszkanie**”), na dowód czego Sprzedawca przedkłada aktualny odpis z tejże księgi wieczystej, stanowiący załącznik do Umowy.
2. Sprzedawca oświadcza, że:
 - jest jedynym właścicielem Mieszkania/Mieszkanie jest objęte małżeńską wspólnością majątkową,*
 - nabył Mieszkanie, którego szczegółowy opis znajduje się w załączniku nr 5 do Umowy stanowiącym rzut Mieszkania, na podstawie umowy sprzedaży z dnia

*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.

..... 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 Mieszkania z dnia....., stanowiącą załącznik nr 3 do Umowy,

- Mieszkanie obciążone 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 Mieszkania jest zgodny z wyżej opisanym i do chwili obecnej nie uległ zmianie, Mieszkanie nie jest obciążone 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,
 - wszelkie opłaty wynikające z eksploatacji Mieszkania, w tym opłaty należne administracji budynku oraz opłaty za energię elektryczną, ciepłą i zimną wodę są uregulowane na dzień sporządzenia Umowy,
 - prowadzi działalność gospodarczą pod firmą...../nie prowadzi działalności gospodarczej*, nie ciąży na nim zaległości podatkowe ani innego rodzaju należności o charakterze publicznoprawnym,
 - wyraża zgodę na wpis roszczenia Kupującego o przeniesienie własności nieruchomości do księgi wieczystej,
 - wymelduje wszystkie osoby z Mieszkania do czasu podpisania Umowy przyrzeczonej/w dniu podpisania Umowy przyrzeczonej/ dni po podpisaniu Umowy przyrzeczonej*.
3. Kupujący oświadcza, że obejrzał Mieszkanie, w szczególności zapoznał się z jego stanem faktycznym, prawnym oraz technicznym i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
4. Bank zobowiązuje się, przy jednorazowej spłacie całej kwoty pozostałego zadłużenia, wydać zgodę (promesę) na wykreślenie hipoteki obciążającej Mieszkanie, na dowód czego do Umowy załącza się oświadczenie Banku z dnia stanowiące załącznik nr 6 do Umowy. *

§ 2

Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem Umowy jest zobowiązanie Stron do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Mieszkania (wcześniej i dalej: „**Umowa przyrzeczona**”).
2. Sprzedawca oświadcza, że zobowiązuje się sprzedać Kupującemu Mieszkanie za cenę zł (słownie: złotych) (dalej: „**Cena**”), a Kupujący oświadcza, że zobowiązuje się kupić od Sprzedawcy Mieszkanie za wskazaną Cenę.

§ 3

Zawarcie 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. Wydanie Mieszkania w posiadanie Kupującemu nastąpi z dniem podpisania Umowy przyrzeczonej/ nie później niż do dnia roku*.

§ 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 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 7 do Umowy.*
 - b. kwotę zł (słownie: złotych) – tytułem zapłaty pozostałej części Ceny, Kupujący zapłaci Sprzedawcy gotówką w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej.

§ 5

Zadatek/kara umowna

1. 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.
2. Strony zgodnie ustalają, że w razie wykonania Umowy Zadatek ulegnie zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży.
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 wyższej. 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. Strony są uprawnione do dochodzenia odszkodowania przenoszącego zastrzeżoną karę umowną na zasadach ogólnych.
5. Uprawnienie do żądania zastrzeżonej kary umownej jest niezależne od uprawnień wynikających z zadatku.

§ 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. Rzut Mieszkania w skali
6. Oświadczenie Banku o możliwości wcześniejszej spłaty kredytu*
7. **Oświadczenia Banku stanowiące potwierdzenie otrzymania zadatku***