Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości

Zawarta w dniu . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . r. w . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . pomiędzy:

 (data) (miejscowość)

. . . . . . . . . . . . . . . . .córką/synem . . . . . . . . . . . . . . .zamieszkałą w . . . . . . . . . . . przy ulicy. . . . . . . . .

 . . . . . . . . . . . . . . . . . . . zameldowaną . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . ,

legitymującą się dowodem osobistym oznaczonym . . . . . . . . . . . , ważnym do dnia . . . . . . . . . . . . . . ,

posiadającą numer ewidencyjny PESEL . . . . . . . . . . .

dalej zwaną **Sprzedającym**,

a

. . . . . . . . . . . . . . . . .córką . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .zamieszkałą w . . . . . . . . . . . przy ulicy. . . . . . . . .

 . . . . . . . . . . . . . . . . . . . zameldowaną . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . ,

legitymującą się dowodem osobistym oznaczonym . . . . . . . . . . . , ważnym do dnia . . . . . . . . . . . . . . ,

posiadającą numer ewidencyjny PESEL . . . . . . . . . . .

i

. . . . . . . . . . . . . . . . .synem . . . . . . . . . . . . . . . . . .zamieszkałym w . . . . . . . . . . . przy ulicy. . . . . . . . .|

 . . . . . . . . . . . . . . . . . . . zameldowanym . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . ,

legitymującym się dowodem osobistym oznaczonym . . . . . . . . . . , ważnym do dnia . . . . . . . . . . . . . .,

posiadającym numer ewidencyjny PESEL . . . . . . . . . . .

dalej zwanymi **Kupującym**.

**§ 1**

Sprzedający oświadcza, że:

1. Jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem …. (…………………………….), według treści księgi wieczystej położonego na kondygnacji ……. (…………), to jest na ……….. piętrze w budynku, przy ulicy …………. numer … (…………) w ………………, gminie ……………………., województwie …………….., dzielnicy ……………. składającego się z przedpokoju, kuchni, łazienki z WC, … (…………..) pokoi, o łącznej powierzchni użytkowej …………. m2 (……………….. całych i ………………….. setnych metra kwadratowego), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy Dla ……………………….. w ………….., ….. (………….) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw numer ………………………… („WA” …….. „M” łamane przez ………………………………………………).

a) z własnością opisanego wyżej lokalu związany jest udział wynoszący ………………….. (………………………………………………) części w nieruchomości wspólnej, to jest we własności działki gruntu, na której usytuowany jest budynek oraz w częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości powołany Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą Kw numer ………………………… („WA” …….. „M” łamane przez …………………………………………………..), numer udziału w prawie …… (…………….),

b) w dziale I-Sp księgi wieczystej Kw numer ……………………………… wpisana jest bezpłatna służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego właściciela lokalu opisanego w tej księdze polegająca na prawie przechodu i przejazdu, przeprowadzania wszelkich mediów przez działki nr …………………………objęte kw nr …………………., i korzystania z tych działek zgdonie z par. 1 oświadczenia z dnia ……………………….. zawartego przed …………………… notariuszem w ……………………., za rep. A nr ……………...

c) w dziale II księgi wieczystej Kw numer ……………………………, jako właściciel stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego opisanego powyżej wpisana jest ………………….., córka ……………………., na podstawie umowy sprzedaży, z dnia ……………………. roku (…………………………………….), udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przez ………………………, notariusz w …………………, Repertorium A numer ……………………..,

d) w dziale III księgi wieczystej Kw numer ………………………………. żadnych wpisów nie ma,

e) w dziale IV księgi wieczystej Kw numer ………………………….. figuruje ……. (………..) hipoteka ustanowiona na rzecz banku …………………………. z siedzibą w Warszawie, REGON ………………………………to jest:

 hipoteka umowna kaucyjna do kwoty …………………….. zł (…………………………… tysięcy złotych), tytułem zabezpieczenia spłaty odsetek oraz innych opłat i należności ubocznych od kredytu udzielonego umową kredytu hipotecznego w dniu …………………… roku (…………………) numer ……………………………………., z ostatecznym terminem spłaty przypadającym na dzień …………………………………. roku (………………………..), Powyższa nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek ciężarów, obciążeń, roszczeń i hipotek oraz innych wad prawnych.

2. Sprzedający oświadcza ponadto, że:

1. przedmiotowy stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny nabył będąc …………………….., na podstawie powołanej powyżej umowy sprzedaży, z dnia …………………… roku, udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przez ……………………, notariusz w ……………………., Repertorium A numer …………….., co potwierdza okazany wypis powołanego aktu notarialnego,
2. na dzień zawarcia niniejszej umowy, wysokość zadłużenia z tytułu udzielonego jej kredytu na podstawie powołanej powyżej umowy numer …………………………………………… z dnia ………………………. roku, wynosi ………………………… CHF (……………………………. tysięcy ……………………………………………. setne franków szwajcarskich),
3. za wyjątkiem umowy numer …………………………………………………… z dnia ……………… roku nie zawierał z osobami trzecimi żadnych innych umów mających za przedmiot zobowiązanie do zbycia czy obciążenia lub zbycie bądź obciążenie przedmiotu niniejszej umowy,
4. nie jest w żaden sposób ograniczony w rozporządzaniu opisanym powyżej stanowiącym odrębną nieruchomość lokalem mieszkalnym,
5. w stosunku do przedmiotowego stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nie jest prowadzone żadne inne postępowanie sądowe, administracyjne ani egzekucyjne, a w stosunku do niego nie toczy się żadne postępowanie mające na celu wzruszenie jego tytułu prawnego do przedmiotu niniejszej umowy,
6. wszelkie opłaty, podatki związane z korzystaniem z przedmiotowego stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego są w pełni uregulowane i z tego tytułu nie istnieją żadne zaległości,
7. nie prowadzi działalności gospodarczej,
8. z tytułu sprzedaży przedmiotowego lokalu nie działa jako podatnik podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 ze zm.),
9. w stosunku do niego nie została ogłoszona upadłość, jak również nie został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości,
10. nie posiada żadnych zaległości podatkowych, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku ordynacja podatkowa (tekst jednolity z 2005 roku, Dz. U. Nr 8, poz. 60 ze zm.),
11. opisany powyżej stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny wolny jest od wszelkich długów, praw i roszczeń osób trzecich, w szczególności nie jest obciążony żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, zaś jego stan prawny, od chwili wydania powołanego wyżej odpisu księgi wieczystej Kw numer …………………….. do chwili obecnej nie uległ zmianie.

**§ 2**

1. Kupujący oświadczają, że:

1. znany jest im stan faktyczny i prawny przedmiotu umowy i stan ten akceptują,
2. zapoznali się z treścią dokumentów będących podstawą zawarcia niniejszej umowy.

**§ 3**

Sprzedający i Kupujący oświadczają, że zawierają umowę przedwstępną sprzedaży, na mocy, której zobowiązują się zawrzeć w terminie najpóźniej do dnia …………………………… Roku (………………………….) umowę sprzedaży, którą Sprzedający sprzeda kupującym, opisany w

§ 1 ust.1 tej umowy stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny wraz z prawami związanymi z jego własnością, w tym w szczególności wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, objęty księgą wieczystą Kw numer ……………………………, za cenę ……………………………………. zł (……………………………………………………………. tysięcy złotych), a Kupujący lokal ten wraz z prawami związanymi z jego własnością, w tym w szczególności wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, za podaną wyżej cenę oraz we wskazanym terminie kupią, a nabycia dokonają do majątków własnych w proporcjach odpowiednich do wkładów.

**§ 4**

Kupujący wręcza Sprzedającemu ………………….. zł (………………….. tysięcy złotych) tytułem zadatku. Sprzedający kwituje niniejszym jej odbiór. Kwota ta będzie zaliczona na poczet ceny sprzedaży nieruchomości, określonej w § 3 umowy.

**§ 5**

Strony postanawiają, że do kwoty ……………………… zł, o której mowa w §4 powyżej, będzie miał zastosowanie przepis art. 394 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.), zgodnie z którym zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że:

1. w razie niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie Kupującego, Sprzedający może bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać.
2. w przypadku niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego, Kupujący może bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i zażądać od Sprzedającego sumy dwukrotnie wyższej niż wręczony zadatek.

**§ 6**

Kupujący zobowiązują się przy umowie przyrzeczonej sprzedaży okazać umowę kredytową, z której wynikać będzie sposób zapłaty pozostałej po odliczeniu zadatku części ceny.

Kupujący zobowiązują się do wypełnienia wszystkich zapisów umowy kredytowej w terminie trzech dni roboczych po podpisaniu umowy przyrzeczonej sprzedaży.

**§ 7**

Wszelkie koszty związane z zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży i przeniesieniem własności nieruchomości ponosi Kupujący.

**§ 8**

1. Sprzedający zobowiązuje się przy umowie przyrzeczonej sprzedaży okazać:
2. wypis powołanego powyżej aktu notarialnego Repertorium A numer …………………,
3. aktualny odpis księgi wieczystej Kw numer ………………………………, z którego wynikać będzie, że lokal objęty powołaną księgą wieczystą wolny jest od wszelkich innych obciążeń niż opisane w niniejszej umowie, a ponadto w księdze tej nie figurują żadne wzmianki o wnioskach, za wyjątkiem ewentualnych wpisów roszczeń na rzecz Kupujących o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży bądź wzmianki o takim wniosku,
4. zaświadczenie wydane przez bank ……………………………… z siedzibą w ……………….., z którego wynikać będzie wysokość całej kwoty zadłużenia Sprzedającego z tytułu udzielonego mu przez ten bank kredytu, w tym kapitał kredytu, odsetki oraz ewentualne prowizje i opłaty od wcześniejszej spłaty tego kredytu, numer rachunku przeznaczonego do wcześniejszej spłaty zadłużenia, a także informację, iż po dokonaniu tej spłaty bank wyrazi zgodę oraz wyda w prawem przewidzianej formie i w oznaczonym terminie stosowne dokumenty stanowiące podstawę do wykreślenia z działu IV księgi wieczystej Kw numer ……………………………… ujawnionej tam hipoteki,
5. wydane przez właściwy organ aktualne zaświadczenie potwierdzające, że w przedmiotowym lokalu mieszkalnym nikt nie jest zameldowany,
6. aktualne zaświadczenie, z którego wynikać będzie brak zaległości w opłatach i podatkach za korzystanie z przedmiotu niniejszego aktu,
7. inne dokumenty, jakie w chwili zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży mogą być wymagane przez obowiązujące przepisy prawa bądź wymagane przez Kupujących w celu uzyskania przez nich kredytu na zakup przedmiotu niniejszej umowy.

**§ 9**

Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 10**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

 . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

 Sprzedający Kupujący