

## Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości

Zawarta w dniu ..... r. w ..... pomiędzy:  
(data) (miejsowość)

..... córka/synem ..... zamieszkałą w ..... przy ulicy .....  
..... zameldowaną .....  
legitymującą się dowodem osobistym oznaczonym ....., ważnym do dnia .....,  
posiadającą numer ewidencyjny PESEL .....

dalej zwaną **Sprzedającym**,

a

..... córka ..... 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 ..... m<sup>2</sup> (..... 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 kaźdoczesnego 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 zgodnie 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:

- a) 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,
- b) 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),
- c) 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,

- d) nie jest w żaden sposób ograniczony w rozporządzaniu opisanym powyżej stanowiącym odrębną nieruchomość lokalem mieszkalnym,
- e) 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,
- f) 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,
- g) nie prowadzi działalności gospodarczej,
- h) 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.),
- i) w stosunku do niego nie została ogłoszona upadłość, jak również nie został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości,
- j) 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.),
- k) 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:

- a) znany jest im stan faktyczny i prawny przedmiotu umowy i stan ten akceptują,
- b) 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:

- a) 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.
- b) 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:
  - a) wypis powołanego powyżej aktu notarialnego Repertorium A numer .....,
  - b) 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,
  - c) 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,
- d) wydane przez właściwy organ aktualne zaświadczenie potwierdzające, że w przedmiotowym lokalu mieszkalnym nikt nie jest zameldowany,
  - e) aktualne zaświadczenie, z którego wynikać będzie brak zaległości w opłatach i podatkach za korzystanie z przedmiotu niniejszego aktu,
  - f) 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