**Autor bloga: JakKupicMieszkanie.com**

 *— Liczy się coś więcej niż kredyt…*

Umowa przedwstępna

Umowa zawarta w ……………… w dniu ……………… r. pomiędzy:

………………………………………………..………… *,* córką / synem\* *……………………………… ,* stanu cywilnego *……….………….. ,* zamieszkałą / zamieszkałym\* w …………………  przy ulicy …………………….… , dowód seria ……... , numer ………. , PESEL……………..…, zwaną / zwanym\* dalej **Sprzedającym**,

………………………………………………….……… *,* córką / synem\* *……………………………… ,* stanu cywilnego *……….………….. ,* zamieszkałą / zamieszkałym\* w …………………  przy ulicy …………………….… , dowód seria ……... numer ………… PESEL……………..… , zwaną / zwanym\* dalej **Kupującym**.

§1

Przedmiotem niniejszej umowy jest ustalenie wszelkich istotnych elementów umowy przyrzeczonej, która ma zostać zawarta pomiędzy stronami.

§2

1. Sprzedający oświadcza, że …………….. jest właścicielem / przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do\*lokalu położonej w …………………………… , przy ulicy………………………………………………….. , składający się z ……………………………….……………………………………………………………………………………………… ………………………………………………….o łącznej powierzchni użytkowej …………………….. mkw, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer ……………………………………. .
2. Działy I oraz II są zgodne ze stanem faktycznym zaś działy III oraz IV tej księgi wieczystej są wolne od wpisów i nie mają wzmianek o wnioskach, na dowód czego okazuje odpis z księgi wieczystej numer …………………………..…. Sądu Rejonowego …………………… w ……………………. Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia ……………………..roku.
3. Wpis w przedmiotowej księdze wieczystej do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie.
4. Zbywane prawo wolne jest od jakichkolwiek obciążeń i roszczeń na rzecz osób trzecich.
5. Z lokalem nie jest związana żadna umowa, która uniemożliwiałaby lub utrudniała korzystanie z Nieruchomości, w szczególności innej umowy przedwstępnej sprzedaży, umów najmu ani użyczenia.
6. Z przedmiotową nieruchomością nie są związane zobowiązania wynikające z zadłużenia w opłatach za czynsz, gaz, energię elektryczną, i inne media.
7. Przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi ani prawami i roszczeniami osobistymi nieujawnionymi w tej księdze, nie toczy się w odniesieniu do tej nieruchomości żadne postępowanie sądowe, administracyjne lub egzekucyjne, oraz — że nie jest ona składnikiem majątku związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą w rozumieniu art. 112 Ordynacji Podatkowej.
8. Sprzedający zobowiązuje się nie obciążać ani nie dopuścić do przymusowego obciążenia nieruchomości mającej stanowić przedmiot przyrzeczonej umowy sprzedaży żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani prawami osobistymi oraz zobowiązuje się także nie dopuścić do wszczęcia egzekucji z nieruchomości mającej stanowić przedmiot przyrzeczonej umowy sprzedaży.
9. Gdyby po zawarciu niniejszej umowy ujawniło się istnienie jakiegokolwiek obciążenia zbywanego prawa, Sprzedający zobowiązuje się je uregulować do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej.
10. Wyżej opisana nieruchomość lokalowa należy do majątku osobistego sprzedającego, zaś dokumentem potwierdzającym ………… (własność / przysługujące mu spółdzielcze własnościowe prawo) jest ….….. (tytuł dokumentu oraz jego numer sygnatury)

§3

1. Sprzedający oraz Kupujący zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży, w drodze, której Sprzedający sprzeda całą wyżej wymienioną w § 2 pkt. 1 opisaną nieruchomość, za cenę ………………….….. zł, a Kupujący powyższą nieruchomość za podaną cenę kupi.
2. W dniu dzisiejszym Kupujący zapłacił Sprzedającemu kwotę ………………….….. zł, której odbiór niniejszym potwierdza i kwituje. Zgodnie z ustaleniami stron kwota ………………….….. zł zapłacona została tytułem zaliczki natomiast kwota ………………….….. zł tytułem zadatku.
3. W przypadku nieuzyskania kredytu przez Kupującego Sprzedający zobowiąże się zwrócić w całości / połowie\* zadatek sprzedającemu. W celu potwierdzenia powyższego Sprzedający przedłoży z trzech różnych banków decyzję odmowy przyznania kredytu.
4. W przypadku, gdyby przed zawarciem umowy przyrzeczonej Sprzedający zauważył jakieś wady fizyczne Nieruchomości lub też dowiedział się o jakichkolwiek wadach prawnych (obciążeniach nieruchomości, uprawnieniach lub roszczeniach osób trzecich do dysponowania nieruchomością, lub korzystania z niej w jakimkolwiek zakresie), poinformuje o tym fakcie Kupującego w terminie .... dni od dnia stwierdzenia wad. W takim przypadku Kupujący może w ciągu .... dni od dnia poinformowania go o wadach Nieruchomości złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy i zażądać zwrotu zadatku. Uprawnienie Kupującego do odstąpienia od Umowy na skutek wad Nieruchomości wygasa w momencie zawarcia umowy przyrzeczonej.

§4

1. Umowa przyrzeczona sprzedaży zostanie zawarta w terminie do dnia ……………………. roku.
2. Miejsce oraz dokładny termin zawarcia umowy przenoszącej własność wskaże Kupujący, zawiadamiając o nim Sprzedającego listem poleconym lub pocztą kurierską za zwrotnym poświadczeniem odbioru nadanym najpóźniej na …….. dni przed wyznaczonym terminem jej zawarcia.
3. Sprzedający zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Kupującego o zmianie adresu jego zamieszkania.
4. Sprzedający zobowiązuje się do przygotowania na własny koszt i dostarczenia ustalonemu notariuszowi wszystkich dokumentów związanych z Nieruchomością, koniecznych do zawarcia umowy przyrzeczonej.
5. Koszty zawarcia umowy przyrzeczonej, poza określonymi w pkt. 3, ponosi Kupujący.
6. Trzykrotne niestawienie się Sprzedającego w miejscu oraz terminie, o którym mowa w § 4 pkt 2 skutkować będzie rozwiązaniem umowy przedwstępnej, z winy Sprzedającego, nie zależnie od przyczyn.

§5

Cenę sprzedaży Kupujący zapłaci sprzedającemu w terminie do ……. dni od podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży bezpośrednio na rachunek bankowy Sprzedającego.

§ 6

1. Wydanie przedmiotowej nieruchomości w posiadanie Kupującemu nastąpi z dniem podpisania umowy sprzedaży i co do tego obowiązku sprzedający poddaje się rygorowi egzekucji wprost z niniejszego aktu, stosowanie do art. 777 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.
2. W dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, Sprzedający zobowiązuje się wydać nieodpłatnie Kupującemu posiadaną przez niego dokumentację techniczną nieruchomości oraz wymeldować wszystkie osoby jakie były w lokalu zameldowane.
3. Do dnia wydania nieruchomości, Sprzedający zobowiązuje się opuścić nieruchomość.
4. W dniu wydania nieruchomości zostanie sporządzony, w obecności obu stron, protokół zdawczo- odbiorczy obejmujący między innymi stan liczników wody, prądu, gazu. Sprzedający zobowiązuje się do zwrotu różnicy wynikającej z naliczonych opłat proporcjonalnie w stosunku do faktycznie wykorzystanych mediów przez Sprzedającego przed przekazaniem nieruchomości kupującemu.

§7

Kupujący może odstąpić od Umowy w przypadku stwierdzenia, że oświadczenia Sprzedającego wymienione w § 2 zostały złożone niezgodnie z prawdą, w ciągu …. dni od kiedy Kupujący dowiedział się o złożeniu fałszywych oświadczeń przez Sprzedającego, nie później niż do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. W tym przypadku Sprzedający będzie zobowiązany zwrócić zaliczkę w ciągu … dni od dnia przesłania lub osobistego dostarczenia Sprzedającemu oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Ponadto Sprzedający będzie zobowiązany dodatkowo do zapłaty kary umownej w wysokości ………………….….. zł, która gwarantuje pokrycie wydatków Kupującego związanych z zawarciem umowy przedwstępnej oraz przygotowaniami związanymi z zawarciem umowy przyrzeczonej.

§8

Sprzedający zobowiązuje się przedłożyć Kupującemu na jego żądanie wszelkie dokumenty, które okażą się niezbędne do uzyskania kredytu bankowego na zakup przedmiotowego lokalu lub do pełnej weryfikacji stanu prawnego nabywanej nieruchomości przez Kupującego.

§9

Sprzedający wyraża zgodę na dokonanie przez Kupującego cesji przenoszącej prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich. Umowa cesji, pod rygorem nieważności, wymaga formy pisemnej, nie wymaga jednak zgody sprzedającego.

§10

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej oraz akceptacji obu Stron pod rygorem nieważności.

§11

1. W sprawach nie unormowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku powstania sporów w związku ze stosowaniem postanowień niniejszej umowy, Strony będą starały się je rozwiązać w sposób polubowny. Gdyby okazało się to jednak niemożliwe, spór rozstrzygnie sąd właściwy dla miasta…………………………….

§12

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

**Sprzedający**  ………………………….... **Kupujący**  …………………………....
 (własnoręczny podpis) (własnoręczny podpis)