

**PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY MIESZKANIA
FINANSOWANEGO KREDYTEM HIPOTECZNYM**

zwana dalej „**Umową**”,
zawarta w w dniu pomiędzy:

Panem/Panią

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

a

Panem/Panią

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

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, a każda z osobna „**Stroną**”,
zawarta została umowa sprzedaży, zwana dalej „**Umową**”, treści następującej:

§ 1

Oświadczenia Sprzedawcy

Sprzedawca oświadcza, że:

1. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr, znajdującego się w budynku wielolokalowym w, przy ul. o powierzchni m², dla którego Sąd w Wydział prowadzi księgę wieczystą pod numerem (dalej: „**Lokal mieszkalny**”);
2. Lokal mieszkalny usytuowany jest na kondygnacji budynku wielolokalowego, o którym mowa w pkt 1) powyżej i składa się z pomieszczeń (pokój, kuchnia, przedpokój, łazienka z w.c.,), o łącznej powierzchni (.....) m²,

wyposażony jest we wszystkie urządzenia komunalne, tj. centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, instalację gazową, elektryczną i wodno-kanalizacyjną. Do Lokalu mieszkalnego przynależy komórka lokatorska oznaczona nr*, piwnica oznaczona nr*;

3. Lokal mieszkalny należy do jego majątku osobistego/do majątku wspólnego małżonków,* na dowód czego Sprzedawca przedkłada aktualny odpis z tejże księgi wieczystej, stanowiący załącznik do Umowy. [Uwaga: w tym miejscu może się okazać, że Lokal należy do majątku wspólnego małżonków. W takiej sytuacji należy zawrzeć umowę z obojgiem małżonków albo uzyskać od Sprzedawcy pisemne oświadczenie o wyrażeniu zgody przez drugiego małżonka na sprzedaż i oświadczenie to załączyć do Umowy; Patrz: Szczególna sytuacja małżonków];
4. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą/nie prowadzi działalności gospodarczej*, nie ciąży na nim zaległości podatkowe ani innego rodzaju należności o charakterze publicznoprawnym;
5. wyraża zgodę na wpis roszczenia Kupującego o przeniesienie własności nieruchomości do księgi wieczystej;
6. wymelduje wszystkie osoby z Lokalu mieszkalnego do czasu podpisania Umowy przyrzeczonej/w dniu podpisania Umowy przyrzeczonej/ dni po podpisaniu Umowy przyrzeczonej.

§ 2

Przedmiot Umowy

Przedmiotem Umowy jest zobowiązanie Stron do zawarcia umowy sprzedaży Lokalu mieszkalnego (wcześniej i dalej: „**Umowa przyrzeczona**”).

§ 3

Warunki zawarcia 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. 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

Finansowanie nabycia Lokalu mieszkalnego

1. Kupujący oświadcza, że:
 - a. nabycie Lokalu mieszkalnego zostanie sfinansowane ze środków pochodzących z kredytu hipotecznego udzielonego przez bank;
 - b. wystąpił do banku zwanego dalej: „**Bankiem**”, z wnioskiem o udzielenie kredytu hipotecznego;
 - c. postępowanie związane z udzieleniem kredytu hipotecznego, w tym zweryfikowanie przez Bank jego zdolności kredytowej może trwać do miesięcy;
2. Sprzedawca wyraża zgodę na udostępnienie Lokalu mieszkalnego w celu umożliwienia przeprowadzenia oględzin przez rzeczoznawcę majątkowego wyznaczonego przez Bank w celu oszacowania wartości Lokalu mieszkalnego.
3. Strony zgodnie ustalają, że Umowa zostaje rozwiązana, jeżeli w terminie do dnia Kupującemu nie zostanie udzielony przez Bank kredyt hipoteczny na nabycie Lokalu mieszkalnego.
4. Strony zgodnie postawiają, że niezawarcie Umowy przyrzeczonej z powodu nieudzielenia Kupującemu kredytu hipotecznego traktują jako niezawarcie Umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Kupujący.
5. Kupujący zobowiązany jest poinformować Sprzedawcę o decyzji Banku w przedmiocie udzielenia kredytu hipotecznego w terminie dni od jej uzyskania.

§ 5

Cena

1. Sprzedawca oświadcza, że zobowiązuje się przenieść na Kupującego własność Lokalu mieszkalnego i wydać Lokal mieszkalny za cenę zł (słownie: złotych) (dalej: „**Cena**”), a Kupujący oświadcza, że zobowiązuje się odebrać od Sprzedawcy Lokal mieszkalny i zapłacić wskazaną Cenę.

Wariant I: Bez zadatku i zaliczki.

2. W związku z tym, że Lokal mieszkalny sfinansowany jest z kredytu hipotecznego, Cena zostanie uiszczona w imieniu Kupującego na rzecz Sprzedawcy przez Bank.

Wariant II: Z zaliczką.

2. Strony zgodnie ustalają, że Cena zostanie zapłacona w następujący sposób:

- a. *kwota zł (słownie: złotych) - tytułem zaliczki (dalej: „**Zaliczka**”), zostanie Sprzedawcy zapłacona przez Kupującego przelewem na rachunek bankowy Sprzedawcy prowadzony przez o numerze

lub

- a. *kwota zł (słownie: złotych) - tytułem zaliczki (dalej: „**Zaliczka**”), zostanie Sprzedawcy zapłacona przez Kupującego gotówką do rąk Sprzedawcy, za pokwitowaniem jej otrzymania wskazującym na czas i miejsce spełnienia świadczenia,
- w terminie dni od dnia zawarcia Umowy*
 - w dniu zawarcia Umowy, co Sprzedawca niniejszym potwierdza*

i w razie zawarcia Umowy przyrzeczonej, Zaliczka zostanie zaliczona na poczet Ceny.

- b. *w związku z tym, że Lokal mieszkalny finansowany jest z kredytu hipotecznego, kwota zł (słownie: złotych) – tytułem zapłaty pozostałej części Ceny zostanie uiszczona w imieniu Kupującego na rzecz Sprzedawcy przez Bank.

Wariant III: Z zadatkiem.

2. Strony zgodnie ustalają, że Cena zostanie zapłacona w następujący sposób:

- a. *kwota zł (słownie: złotych) - tytułem zadatku (dalej: „**Zadatek**”), zostanie Sprzedawcy zapłacona przez Kupującego przelewem na rachunek bankowy Sprzedawcy prowadzony przez o numerze

lub

- a. *kwota zł (słownie: złotych) - tytułem zadatku (dalej: „**Zadatek**”), zostanie Sprzedawcy zapłacona przez Kupującego gotówką do rąk Sprzedawcy, za pokwitowaniem jego otrzymania wskazującym na czas i miejsce spełnienia świadczenia,
- w terminie dni od dnia zawarcia Umowy, co Sprzedawca pokwituje na piśmie*
 - w dniu zawarcia Umowy, co Sprzedawca niniejszym potwierdza*

i w razie zawarcia Umowy przyrzeczonej, Zadatek zostanie zaliczony na poczet Ceny;

b. w związku z tym, że Lokal mieszkalny finansowany jest z kredytu hipotecznego, kwota zł (słownie: złotych) – tytułem zapłaty pozostałej części Ceny zostanie uiszczona w imieniu Kupującego na rzecz Sprzedawcy przez Bank.

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 Zadek zatrzymać, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.*

§ 5

Przekazanie Lokalu mieszkalnego

1. Sprzedawca zobowiązany jest wydać Kupującemu Lokal mieszkalny oraz klucze do Lokalu mieszkalnego w terminie dni od dnia zawarcia Umowy przyrzeczonej.
2. Przekazanie Lokalu mieszkalnego zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez Strony.

§ 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 do Umowy:

1) wydruk odpisu księgi wieczystej nr na dzień
.....

SPRZEDAWCA:

KUPUJĄCY: