

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ **DOMEM**

zawarta w dniu _____ r. w _____, pomiędzy:

1. Sprzedającym:

Imię i nazwisko / nazwa: _____

PESEL / NIP: _____

Adres zamieszkania / siedziby: _____

2. Kupującym:

Imię i nazwisko / nazwa: _____

PESEL / NIP: _____

Adres zamieszkania / siedziby: _____

zwanymi dalej łącznie „Stronami”, a osobno „Stroną”.

§1. Przedmiot umowy

1. Sprzedający oświadcza, że jest wyłącznym właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położonej w:
2. Nieruchomość stanowi działkę ewidencyjną nr _____, obręb _____, o powierzchni _____ m², dla której Sąd Rejonowy _____ prowadzi księgę wieczystą nr _____
3. Na nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni użytkowej ok. _____ m², wybudowany w roku _____
4. Nieruchomość jest dalej zwana „Nieruchomością”.

§2. Oświadczenia Sprzedającego

1. Sprzedający oświadcza, że:
 - a) przysługuje mu pełne i nieograniczone prawo własności Nieruchomości,
 - b) Nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich, hipotekami, służebnościami ani roszczeniami, z wyjątkiem wpisów ujawnionych w księdze wieczystej,
 - c) Nieruchomość nie jest przedmiotem postępowań sądowych ani administracyjnych,
 - d) wobec Nieruchomości nie toczą się postępowania egzekucyjne,
 - e) budynek został wzniesiony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub posiada uregulowany stan prawny.
2. Sprzedający zobowiązuje się nie dokonywać czynności prawnych ani faktycznych, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić zawarcie umowy przyrzeczonej.

§3. Oświadczenia Kupującego

1. Kupujący oświadcza, że:
 - a) zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym Nieruchomości,
 - b) znany jest mu stan techniczny budynku i nie wnosi z tego tytułu zastrzeżeń,
 - c) posiada środki finansowe lub zdolność kredytową umożliwiającą zapłatę ceny,
 - d) w przypadku wariantu kredytowego, zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań w celu uzyskania decyzji kredytowej i niezwłocznego powiadomienia Sprzedającego o jej wyniku.

§4. Cena sprzedaży

1. Strony ustalają cenę sprzedaży Nieruchomości na kwotę _____ zł (słownie: _____).

2. Kupujący zapłaci Sprzedającemu:
☐ zadatek
☐ zaliczkę
w kwocie zł w dniu podpisania niniejszej umowy.
3. Pozostała część ceny zostanie zapłacona najpóźniej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.

§5. Zadatek / zaliczka

1. W przypadku niewykonania umowy przez Kupującego zadatek przepada na rzecz Sprzedającego.
2. W przypadku niewykonania umowy przez Sprzedającego, zobowiązany jest on zwrócić Kupującemu zadatek w podwójnej wysokości.
3. W razie wykonania umowy zadatek zalicza się na poczet ceny sprzedaży.

§6. Umowa przyrzeczona

1. Strony zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego do dnia _____ r.
2. Miejscem zawarcia umowy przyrzeczonej będzie kancelaria notarialna wskazana przez Kupującego.
3. Wariant bezpieczny pod kredyt: w przypadku, gdy Kupujący zamierza finansować zakup ze środków kredytowych, obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej zostaje zawieszony do momentu uzyskania decyzji kredytowej przez Kupującego. W razie odmowy przyznania kredytu umowa wygasa, a zadatek zostaje zwrócony w całości.

§7. Wydanie nieruchomości

1. Wydanie Nieruchomości nastąpi w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej / w terminie _____ dni od dnia jej zawarcia.
2. Wydanie zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym (Załącznik nr 1).

§8. Kary umowne

1. W przypadku niewykonania umowy przez Kupującego, zobowiązanego do zapłaty zadatku, Sprzedający ma prawo zatrzymać zadatek jako karę umowną.
2. W przypadku niewykonania umowy przez Sprzedającego, zobowiązanego do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, kwota ta stanowi karę umowną.
3. Strony mogą dodatkowo ustalić karę umowną w wysokości _____ zł za każdy dzień opóźnienia w zawarciu umowy przyrzeczonej.

§9. Załączniki do umowy

1. Załącznik nr 1 – Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu / budynku.
2. Załącznik nr 2 – Wykaz wyposażenia i urządzeń nieruchomości.
3. Załącznik nr 3 – Oświadczenie o braku osób zameldowanych w lokalu.
4. Załącznik nr 4 – Kopie dokumentów potwierdzających prawo własności.
5. Załącznik nr 5 – Oświadczenie o stanie prawnym i technicznym nieruchomości.

§10. Koszty

1. Koszty zawarcia umowy przyrzeczonej, w tym koszty notarialne i sądowe, ponosi:
☐ Kupujący
☐ Sprzedający
☐ Strony po połowie.

§11. Postanowienia końcowe

1. Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Sprzedający:

Kupujący:

Dokument ma charakter wzorcowy i nie stanowi porady prawnej.
Wymaga dostosowania do indywidualnego stanu faktycznego i prawnego.