

**PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY MIESZKANIA  
FINANSOWANEGO KREDYTEM HIPOTECZNYM**

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

**Panem/Panią**

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

a

**Panem/Panią**

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

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, a każde z osobna „**Stroną**”,

o treści następującej:

**§ 1**

**Oświadczenia Sprzedawcy**

Sprzedawca oświadcza, że:

- 1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr ....., znajdującego się w budynku wielolokalowym położonym w ..... przy ul. ...., dla którego Sąd Rejonowy ....., ..... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ..... (zwanego dalej „**Lokalem mieszkalnym**”),
- 2) Lokal mieszkalny usytuowany jest na ..... kondygnacji budynku wielolokalowego, o którym mowa w pkt 1) powyżej, składa się z ..... pomieszczeń (....., ....., ....., .....), o łącznej powierzchni ..... (.....) m<sup>2</sup>, wyposażony jest we wszystkie urządzenia komunalne, tj. centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, instalację gazową, elektryczną i wodno-kanalizacyjną;
- 3) z własnością Lokalu mieszkalnego związany jest udział wynoszący ..... części we współwłasności nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą o nr .....
- 4) Lokal mieszkalny należy do jego majątku osobistego;  
na dowód czego przedstawia wydruk odpisu księgi wieczystej nr ..... na dzień ..... – stanowiący załącznik do Umowy.

\*niepotrzebne skreślić

**Uwaga!** Umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego można zawrzeć zarówno w formie zwykłej pisemnej, jak i w formie aktu notarialnego. W przypadku gdy umowa zawarta jest w formie aktu notarialnego i gdy jedna ze stron uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, druga strona ma możliwość dochodzenia w sądzie zawarcia umowy przyrzeczonej wbrew woli kontrahenta. W takim wypadku prawomocne orzeczenie sądu zastępuje oświadczenie woli drugiej strony. W przypadku zawarcia umowy przedwstępnej w zwykłej formie pisemnej, gdy jedna ze stron uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, druga strona nie ma możliwości dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej, może jednak realizować – w zależności od sytuacji – np. roszczenie o naprawienie szkody, roszczenie zwrot zaliczki, roszczenie dotyczące zadatku, roszczenie dotyczące kary umownej.

## § 2

### Przedmiot Umowy

Strony zobowiązują się do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży (zwanej dalej „**Umową przyrzeczoną**”), na podstawie której Sprzedawca sprzedaje Kupującemu Lokal mieszkalny wraz z prawami związanymi z jego własnością, zaś Kupujący prawa te nabędzie za cenę ..... (słownie: .....) złotych.

## § 3

### Finansowanie nabycia Lokalu mieszkalnego

1. Kupujący oświadcza, że:
  - 1) nabycie Lokalu mieszkalnego zostanie sfinansowane za środki pochodzące z kredytu hipotecznego udzielonego przez bank;
  - 2) wystąpił do Banku ....., zwanego dalej: „**Bankiem**”, z wnioskiem o udzielenie kredytu hipotecznego;
  - 3) 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 Najemcy przeprowadzenia oględzin przez rzeczoznawcę majątkowego wyznaczonego przez Bank w celu oszacowania wartości Lokalu mieszkalnego.
3. Strony zgodnie ustalają, że Umowa została zawarta pod warunkiem, że w terminie do dnia ..... Kupującemu 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.

## § 4

### Zawarcie umowy przyrzeczonej

1. Strony zobowiązują się zawrzeć Umowę przyrzeczoną w terminie do dnia .....
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.

## § 5

### Stan Lokalu mieszkalnego i jego przekazanie

1. Kupujący oświadcza, że obejrzał Lokal mieszkalny, w szczególności zapoznał się z jego stanem prawnym oraz technicznym i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
2. Sprzedawca zobowiązany jest do przekazania Kupującemu Lokalu mieszkalnego oraz kluczy do Lokalu mieszkalnego w terminie ..... dni od dnia zawarcia Umowy przyrzeczonej.
3. Przekazanie Lokalu mieszkalnego zostanie potwierdzone protokołem sporządzonym przez Strony.

## § 6

### Zadatek

1. W dniu zawarcia Umowy Kupujący wpłacił Sprzedawcy gotówką kwotę ..... (słownie: .....) złotych tytułem zadatku, co Sprzedawca potwierdza.
2. Strony zgodnie postanawiają, że kwota ..... (słownie: .....) tytułem pozostałej do zapłaty ceny zostanie zapłacona przez Kupującego w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej.

## § 6

### Kara umowna

1. Strony postanawiają, że 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: .....) złotych.
2. Kara umowna powinna zostać zapłacona w terminie 14 dni od dnia, do którego Umowa przyrzeczona winna zostać zawarta.
3. Strony są uprawnione do dochodzenia odszkodowania przenoszącego zastrzeżoną karę umowną na zasadach ogólnych.
4. Uprawnienie do żądania zastrzeżonej kary umownej jest niezależne od uprawnień wynikających z zadatku.

## § 7

### Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie spory wynikające z Umowy, Strony poddają sądowi powszechnemu właściwemu dla miejsca zamieszkania Sprzedawcy/Kupującego\*.
3. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

### **Załączniki do Umowy:**

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

**SPRZEDAWCA:**

**KUPUJĄCY:**