

**PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY MIESZKANIA
Z HIPOTEKĄ NA KREDYT HIPOTECZNY**

Dniar., w, pomiędzy:

Panem/Panią

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

a

Panem/Panią

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

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

§ 1

Oświadczenia

1. Sprzedawca oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego, znajdującego się w, przy ul., o powierzchni użytkowej m², dla którego Sąd w, Wydział prowadzi księgę wieczystą pod numerem (dalej: „**mieszkanie**”), na dowód czego Sprzedawca przedkłada aktualny odpis z tejże księgi wieczystej, stanowiący załącznik nr 1 do Umowy.
2. Sprzedawca ponadto oświadcza, że:
 - a. jest jedynym właścicielem mieszkania/mieszkanie jest objęte małżeńską wspólnością majątkową,*
 - b. nabył mieszkanie, którego szczegółowy opis znajduje się w załączniku nr 5 do Umowy stanowiącym rzut mieszkania, na podstawie umowy sprzedaży z dnia roku, ze środków pochodzących z kredytu udzielonego mu umową nr zawartą w dniu roku, na dowód czego Sprzedawca przedkłada kserokopię umowy z Bankiem REGON..... (dalej: „**Bank**”), stanowiącą załącznik nr 2 do Umowy oraz

kserokopię umowy sprzedaży mieszkania z dnia....., stanowiącą załącznik nr 3 do Umowy,

- c. mieszkanie obciążone jest hipoteką w kwocie (słownie:) na rzecz Banku oraz, że na podstawie zaświadczenia wystawionego przez Bank z dnia roku, kwota kredytu pozostała do spłaty na dzień wynosi (słownie:.....), na dowód czego Sprzedawca przedkłada zaświadczenie z Banku, stanowiące załącznik nr 4 do Umowy,
- d. stan prawny mieszkania jest zgodny z wyżej opisanym i do chwili obecnej nie uległ zmianie, mieszkanie nie jest obciążone żadnymi prawami osób trzecich - z wyjątkiem ujawnionych w księdze wieczystej hipotek - i nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego, a zawarcie Umowy nie naruszy praw osób trzecich, w tym wskutek zawarcia Umowy Sprzedawca nie stanie się niewypłacalny wobec swoich wierzycieli,
- e. wszelkie opłaty wynikające z eksploatacji mieszkania, w tym opłaty należne administracji budynku oraz opłaty za energię elektryczną, ciepłą i zimną wodę są uregulowane na dzień sporządzenia Umowy,
- f. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą...../nie prowadzi działalności gospodarczej*, nie ciąży na nim zaległości podatkowe ani innego rodzaju należności o charakterze publicznoprawnym, które mogłyby skutkować odpowiedzialnością zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności wynikającymi z treści art. 112 ustawy Ordynacja podatkowa,
- g. wyraża zgodę na wpis roszczenia Kupującego o przeniesienie własności nieruchomości do księgi wieczystej,
- h. wymelduje wszystkie osoby z mieszkania do czasu podpisania umowy przyrzeczonej/w dniu podpisania umowy przyrzeczonej/ Dni po podpisaniu umowy przyrzeczonej.

3. Kupujący oświadcza, że

- a. obejrzał Mieszkanie, w szczególności zapoznał się z jego stanem faktycznym, prawnym oraz technicznym,
- b. w dniu zawarcia Umowy/..... dni od zawarcia Umowy* wystąpi do Banku REGON, Oddział w (dalej: "**Bank udzielający kredytu**") o udzielenie mu kredytu w wysokości (słownie:), przeznaczonego na sfinansowanie nabycia mieszkania,
- c. Kupujący ustanawia na rzecz Banku udzielającego kredytu hipotekę w kwocie zł (słownie:.....) tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu z odsetkami udzielonego mu na mocy umowy kredytu powołanego w § 1 ust. 3 lit. b Umowy, na mieszkaniu.

4. Bank zobowiązuje się, przy jednorazowej spłacie całej kwoty pozostałego zadłużenia, wydać zaświadczenie o całkowitej spłacie kredytu hipotecznego oraz zgodę (promesę) na wykreślenie hipoteki obciążającej przedmiotową nieruchomość.
5. Bank udzielający kredytu zostanie wpisany w dziale IV księgi wieczystej Kw nr prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wydział....., o której mowa w § 1 Umowy, niezwłocznie po otrzymaniu z Banku zaświadczenia o całkowitej spłacie kredytu hipotecznego i wykreśleniu Banku z księgi wieczystej.
6. Strony oświadczają, że kwota zadłużenia nie jest wyższa od kwoty kredytu, o którym mowa w §3 ust. 3 lit. b/ jest wyższa o (słownie:.....) od kwoty kredytu, o którym mowa w §3 ust. 3 lit. b*.
7. Strony oświadczają, że znany jest im stan prawny, faktyczny i techniczny mieszkania i nie wnoszą w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

§ 2

Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem Umowy jest zobowiązanie Stron do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży mieszkania (dalej: „**Umowa przyrzeczona**”).
2. Sprzedawca oświadcza, że zobowiązuje się sprzedać Kupującemu mieszkanie za cenę zł (słownie: złotych) (dalej: „**Cena**”), a Kupujący oświadcza, że zobowiązuje się kupić od Sprzedawcy mieszkanie za wskazaną Cenę.

§ 3

Zawarcie 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 związane z zawarciem Umowy przedwstępnej i przyrzeczonej, w tym podatek od czynności cywilnoprawnych oraz takse notarialną zapłaci Kupujący.
4. Wydanie Mieszkania w posiadanie Kupującemu nastąpi z dniem podpisania Umowy przyrzeczonej, nie później niż do dnia roku.

§ 4

Cena

1. Strony zgodnie ustalają, że Cena zostanie zapłacona w następujący sposób:
 - a. kwotę zł (słownie: złotych) – tytułem spłaty części zadłużenia przewyższającej kwotę kredytu, o którym mowa w §1 ust. 3 lit. b Kupujący zapłaci Sprzedawcy przelewem na rachunek bankowy Sprzedawcy prowadzony przez o numerze

- w terminie dni od dnia zawarcia Umowy przyrzeczonej, co Sprzedawca pokwituje na piśmie*
 - w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej*
ze środków własnych.
- b. kwotę zł (słownie: złotych) - tytułem zadatku (dalej: „Zadatek”), Kupujący zapłaci przelewem bezpośrednio na rachunek bankowy wierzyciela hipotecznego, to jest Banku, o numerze
..... - celem wykreślenia hipoteki ujawnionej w księdze wieczystej Kw nr prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wydział....., o której mowa w § 1 Umowy.
- w terminie dni od dnia zawarcia Umowy, co Bank pokwituje na piśmie*
 - w dniu zawarcia Umowy, co Bank niniejszym potwierdza z środków własnych/otrzymanych od Banku udzielającego kredytu*,
- c. kwotę zł (słownie: złotych) – tytułem zapłaty pozostałej części Ceny, Kupujący zapłaci Sprzedawcy przelewem na rachunek bankowy Sprzedawcy prowadzony przez o numerze
- w terminie dni od dnia zawarcia Umowy przyrzeczonej, co Sprzedawca pokwituje na piśmie*
 - w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej*
ze środków otrzymanych od Banku udzielającego kredytu.

§ 5

Zadatek/kara umowna

1. Kupujący oświadcza, że dokonując wpłaty Zadatku dokonuje tym samym spłaty zadłużenia Sprzedawcy z tytułu kredytu, którego zabezpieczeniem jest hipoteka wpisana w dziale IV Księgi wieczystej nr, a Sprzedawca oświadcza, że na zapłatę zadatku w takiej formie wyraża zgodę.
2. Strony zgodnie ustalają, że w razie wykonania Umowy Zadatek ulegnie zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży.
3. W przypadku nie zawarcia Umowy przyrzeczonej wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi jedna ze Stron, druga Strona może bez wyznaczania dodatkowego terminu od Umowy odstąpić i otrzymany Zadatek zatrzymać, a jeżeli sama go dała może żądać sumy wyższej./ W przypadku nie zawarcia 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. Strony są uprawnione do dochodzenia odszkodowania przenoszącego zastrzeżoną karę umowną na zasadach ogólnych.
5. Uprawnienie do żądania zastrzeżonej kary umownej jest niezależne od uprawnień wynikających z zadatku.

§ 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:

1. Odpis z Księgi wieczystej nr.....
2. Kserokopia umowy z dnia
3. Umowa sprzedaży mieszkania z dnia
4. Zaświadczenie z dnia
5. Rzut mieszkania w skali

.....
Sprzedawca

.....
Kupujący