

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

dnia .....r, w ....., 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 każda z osobna „**Stroną**”,

zawarta została umowa sprzedaży, zwana dalej „**Umową**”, o treści następującej:

**§ 1**

**Oświadczenia**

1. Sprzedawca oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego, znajdującego się w budynku wielolokalowym w ....., przy ul. ...., o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, dla którego Sąd ..... w ....., Wydział ..... prowadzi księgę wieczystą pod numerem .....

\*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.

(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 przez Bank ..... REGON ..... (dalej: „**Bank**”), umową nr ..... zawartą w dniu ..... roku, na dowód czego Sprzedawca przedkłada kserokopię umowy z Bankiem 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: ..... złotych) 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
- obejrzał Mieszkanie, w szczególności zapoznał się z jego stanem faktycznym, prawnym oraz technicznym,
  - 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: ..... złotych), przeznaczonego na sfinansowanie nabycia Mieszkania,
  - 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 Mieszkanie.
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 Mieszkanie, na dowód czego do Umowy załącza się oświadczenie Banku z dnia ..... stanowiące załącznik nr 6 do Umowy. \*
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 §1 ust. 3 lit. b/ jest wyższa o ..... (słownie: .....) od kwoty kredytu, o którym mowa w §1 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

- Przedmiotem Umowy jest zobowiązanie Stron do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Mieszkania (wcześniej i dalej: „**Umowa przyrzeczona**”).
- 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 zawarcia Umowy przyrzeczonej poniesie Kupujący/Sprzedawca\* z wyłączeniem podatku od czynności cywilnoprawnych, do zapłaty którego obowiązany jest 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, o którym mowa w 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 - na dowód czego do Umowy załącza się oświadczenie Banku stanowiące załącznik nr 7 do Umowy.\*

- 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 niezawarcia 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 dwukrotnie wyższej.\* / 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). 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.

.....  
**Sprzedawca**

.....  
**Kupujący**

**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 .....
6. Oświadczenie Banku o możliwości wcześniejszej spłaty kredytu\*
7. **Oświadczenia Banku stanowiące potwierdzenie otrzymania zadatku\***