

## PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY GRUNTU

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 przedwstępna umowa sprzedaży, zwana dalej „**Umową**”, treści następującej:

### § 1

#### Przedmiot Umowy

1. Sprzedawca oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej niezabudowanej\*/ nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym/gospodarczym\*, znajdującej się w ....., w dzielnicy ..... przy ul. ...., oznaczonej jako działka nr ....., o powierzchni ....., dla której Sąd ..... w ....., Wydział ..... prowadzi księgę wieczystą pod numerem ..... (dalej: „**Nieruchomość gruntowa**”), na dowód czego Sprzedawca przedkłada aktualny odpis z tejże księgi wieczystej oraz wypis z rejestru gruntów z dnia ..... wydany przez ....., stanowiące załączniki do Umowy.

\*niepotrzebne skreślić

**Uwaga!** Umowę przedwstępną sprzedaży gruntu można zawrzeć zarówno w formie zwykłej pisemnej, jak i w formie aktu notarialnego. W przypadku gdy umowa zawarta jest w formie aktu notarialnego, a 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. Przedmiotem Umowy jest zobowiązanie Stron do zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości gruntowej (dalej: „**Umowa przyrzeczona**”).
3. Strony oświadczają, że znany jest im stan prawny oraz faktyczny Nieruchomości i nie wnoszą do niego żadnych zastrzeżeń.

## § 2

### Cena

1. Sprzedawca oświadcza, że zobowiązuje się sprzedać Kupującemu Nieruchomość gruntową za cenę ..... zł (słownie: ..... złotych) (dalej: „**Cena**”), a Kupujący oświadcza, że zobowiązuje się kupić od Sprzedawcy Nieruchomość gruntową za wskazaną Cenę.

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 .....

- 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;

#### ALBO

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

- 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, Zaliczka zostanie zaliczona na poczet Ceny;

- b. kwota ..... zł (słownie: ..... złotych) – tytułem zapłaty pozostałej części Ceny, Kupujący zapłaci Sprzedawcy przelewem na rachunek bankowy prowadzony przez ..... o numerze .....

- w terminie ..... dni od dnia zawarcia Umowy, co Sprzedawca pokwituje na piśmie\*
- w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej\*.

### § 3

#### Zawarcie Umowy przyrzeczonej

1. Strony postanawiają, że Umowa przyrzeczona zostanie zawarta nie później niż do dnia ..... r.
2. Wpłacony przez Kupującego Zadek nie podlega zwrotowi w razie niezawarcia Umowy przyrzeczonej wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Kupujący.

#### ALBO

2. *W wypadku niezawarcia Umowy przyrzeczonej Sprzedawca zwróci Kupującemu Zaliczkę, na wskazany przez niego rachunek bankowy, w terminie ..... dni od upływu terminu wyznaczonego do zawarcia Umowy przyrzeczonej.*
3. Kupujący/Sprzedawca\* jest uprawniony do wybrania notariusza, który sporządzi akt notarialny obejmujący Umowę przyrzoną.
4. Strony postanawiają, że koszty zawarcia Umowy przyrzeczonej poniesie Kupujący/Sprzedawca\* z wyłączeniem podatku od czynności cywilnoprawnych, do zapłaty którego obowiązany jest Kupujący.

### § 4

#### 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.

### § 5

#### 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. aktualny odpis z księgi wieczystej Nieruchomości gruntowej,
2. wypis z rejestru gruntów z dnia .....