**PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY MIESZKANIA**

**Z HIPOTEKĄ NA KREDYT HIPOTECZNY**

zwana dalej „**Umową**”,

zawarta w ………………………………………………… w dniu ……………………………………..…… pomiędzy:

**Panem/Panią**

……………………………………………………………………………………………………………………………, zam. w ……………………………………………… (……..-………………), ul. ………………..……………………………………………, legitymującym/ą się dowodem osobistym wydanym przez ……………………………………………….……………………… o numerze i serii ......................................................., PESEL: ………………………………………………………………,

zwanym/ą dalej „**Sprzedawcą**”

a

**Panem/Panią**

……………………………………………………………………………………..……………………………………, zam. w ……………………….…………………… (….…-……………..…), ul. ………………………………..……………………………, legitymującym/ą się dowodem osobistym wydanym przez ………………………………………………………….……. o numerze i serii ......................................................, PESEL: ……………………………………………...………………,

zwanym/ą 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 nr …………………., znajdującego się w budynku wielolokalowym w  ……………………………………………………, przy ul. ………………………………………………………………………………………………………………………, o powierzchni ……………… m2, dla którego Sąd ……………………………………………………………… w ………………………………………..………, Wydział …………………………………………..…………………… prowadzi księgę wieczystą pod numerem …………………………………………………………………… (dalej: „**Lokal mieszkalny**”).
2. Lokal mieszkalny usytuowany jest na ….…… kondygnacji budynku wielolokalowego, o którym mowa w pkt 1) powyżej i składa się z ................. pomieszczeń (pokój, kuchnia, przedpokój, łazienka z w.c., ...........................), o łącznej powierzchni .......................................................................................................... (....................) m2, wyposażony jest we wszystkie urządzenia komunalne, tj. centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, instalację gazową, elektryczną i wodno-kanalizacyjną. Do Lokalu mieszkalnego przynależy komórka lokatorska oznaczona nr ………………………\*, piwnica oznaczona nr …………………......... .\*
3. Sprzedawca oświadcza, że:
   1. Lokal mieszkalny należy do jego majątku osobistego/do majątku wspólnego małżonków,\* na dowód czego Sprzedawca przedkłada aktualny odpis z tejże księgi wieczystej, stanowiący załącznik do Umowy. [*Uwaga: w tym miejscu może się okazać, że Lokal należy do majątku wspólnego małżonków. W takiej sytuacji należy zawrzeć umowę z obojgiem małżonków albo uzyskać od Sprzedawcy pisemne oświadczenie o wyrażeniu zgody przez drugiego małżonka na sprzedaż i oświadczenie to załączyć do Umowy; Patrz: Szczególna sytuacja małżonków*].
   2. nabył Lokal mieszkalny, 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 Lokalu mieszkalnego z dnia ………….…………..……….., stanowiącą załącznik nr 3 do Umowy,
   3. Lokal mieszkalny obciążony jest hipoteką w kwocie …………………………………… (słownie:…………………………………………………………………………………………………………) na rzecz Banku  oraz, że na podstawie zaświadczenia wystawionego przez Bank 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,
   4. stan prawny Lokalu mieszkalnego jest zgodny z wyżej opisanym  i do chwili obecnej nie uległ zmianie, Lokal mieszkalny nie jest obciążony 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,
   5. wszelkie opłaty wynikające z eksploatacji Lokalu mieszkalnego, w tym opłaty należne administracji budynku oraz opłaty za energię elektryczną, ciepłą i zimną wodę są uregulowane na dzień sporządzenia Umowy,
   6. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą …………………………………………………………………………………………..………/nie prowadzi działalności gospodarczej\*, nie ciążą na nim zaległości podatkowe ani innego rodzaju należności o charakterze publicznoprawnym,
   7. wyraża zgodę na wpis roszczenia Kupującego o przeniesienie własności nieruchomości do księgi wieczystej,
   8. wymelduje wszystkie osoby z Lokalu mieszkalnego do czasu podpisania Umowy przyrzeczonej/w dniu podpisania Umowy przyrzeczonej/ …………………………………. dni po podpisaniu Umowy przyrzeczonej\*.
4. Kupujący oświadcza, że
   1. obejrzał Lokal mieszkalny, w szczególności zapoznał się z jego stanem faktycznym, prawnym oraz technicznym,
   2. wystąpił do Banku ………………………………………………………………………………………………………………….……….…. REGON ……………………………..……..…, Oddział ……………………….………………………… w …………………………………………………… (dalej: ”**Bank udzielający kredytu**”) o udzielenie mu kredytu w wysokości ……………………………….………………….….………… (słownie: ……………………………………………………………………………………………………………..……………), przeznaczonego na sfinansowanie nabycia Lokalu mieszkalnego,
   3. Kupujący ustanowi na Lokalu mieszkalnym, 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. 4 lit. b powyżej.
5. Sprzedawca zapewnia, że Bank, przy jednorazowej spłacie całej kwoty pozostałego zadłużenia, wyda zaświadczenie o całkowitej spłacie kredytu hipotecznego oraz zgodę (promesę) na wykreślenie hipoteki obciążającej Lokal mieszkalny, na dowód czego do Umowy załącza się oświadczenie Banku z dnia ………………………. stanowiące załącznik nr 6 do Umowy. \*
6. Bank udzielający kredytu zostanie wpisany w dziale IV księgi wieczystej o numerze ……………………………………………………………………..…. 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.
7. Strony oświadczają, że kwota zadłużenia nie jest wyższa od kwoty kredytu, o którym mowa w §1 ust. 4 lit. b/ jest wyższa o …………………………………….. (słownie: …………..………………………………………………………………………………………………..……..) od kwoty kredytu, o którym mowa w §1 ust. 4 lit. b\*.
8. Sprzedawca wyraża zgodę na udostępnienie Lokalu mieszkalnego w celu umożliwienia przeprowadzenia oględzin przez rzeczoznawcę majątkowego wyznaczonego przez Bank w celu oszacowania wartości Lokalu mieszkalnego.

**§ 2**

**Przedmiot Umowy**

Przedmiotem Umowy jest zobowiązanie Stron do zawarcia umowy sprzedaży Lokalu mieszkalnego (wcześniej i dalej: „**Umowa przyrzeczona**”).

**§ 3**

**Warunki zawarcia 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. Strony zgodnie ustalają, że Umowa zostaje rozwiązana, jeżeli w terminie do dnia …………………………………..… Kupującemu nie zostanie udzielony przez Bank kredyt hipoteczny na nabycie Lokalu mieszkalnego.
5. Strony zgodnie postawiają, że niezawarcie Umowy przyrzeczonej z powodu nieudzielenia Kupującemu kredytu hipotecznego traktują jako niezawarcie Umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Kupujący.
6. Kupujący zobowiązany jest poinformować Sprzedawcę o decyzji Banku w przedmiocie udzielenia kredytu hipotecznego w terminie ………………….. dni od jej uzyskania.
7. 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: ……………………….). Kara umowna powinna zostać zapłacona w terminie ……………. dni od dnia, do którego Umowa przyrzeczona powinna zostać zawarta.\*

**§ 4**

**Cena**

1. Strony zgodnie ustalają, że Cena zostanie zapłacona w następujący sposób:
2. 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\*,

1. 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.

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.

**§ 5**

**Przekazanie Lokalu mieszkalnego**

1. Sprzedawca zobowiązany jest wydać Kupującemu Lokal mieszkalny oraz klucze do Lokalu mieszkalnego w terminie …………….. dni od dnia zawarcia Umowy przyrzeczonej.
2. Przekazanie Lokalu mieszkalnego zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez Strony.

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