**UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY**

**SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU**

zwana dalej „**Umową**”,

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

**Panem/Panią**

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

zwanym/ą dalej „**Sprzedawcą**”

a

**Panem/Panią**

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

zwanym/ą dalej „**Kupującym**”,

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

zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży, o treści następującej:

**§ 1**

**Oświadczenia Sprzedawcy**

1. Sprzedawca oświadcza, że:
   1. przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr …………….…, znajdującego się w budynku wielolokalowym położonym w ………………………………………………………………………………………………….… przy ul. ………………………………………………………………………………..…… (zwanego dalej: „**Lokalem mieszkalnym**”), wchodzącym do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej ……………………………………………………………………………………………………………………………………………
   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. dla spółdzielczego własnościowego prawa do Lokalu mieszkalnego została/nie została założona\* księga wieczysta;
   4. spółdzielcze własnościowe prawo do Lokalu mieszkalnego należy do jego majątku osobistego/do majątku wspólnego małżonków\*, na dowód czego Sprzedawca przedkłada aktualny odpis z tejże księgi wieczystej/ zaświadczenie wydane przez Spółdzielnię Mieszkaniową ………………………………………………………………………………..…………. w dniu ………………………………………\*[gdy brak 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. 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**

**Przedmiot Umowy**

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

**§ 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. 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. Sprzedawca oświadcza, że zobowiązuje się przenieść na Kupującego spółdzielcze własnościowe prawo do Lokalu mieszkalnego i wydać Lokal mieszkalny za cenę ………………………………… zł (słownie: …………………………………………………………………… złotych) (dalej: „**Cena**”), a Kupujący oświadcza, że zobowiązuje się odebrać od Sprzedawcy Lokal mieszkalny i zapłacić wskazaną Cenę.

**Wariant I: Bez zadatku i zaliczki.**

* + - 1. Cena zostanie zapłacona przez Kupującego \*przelewem na rachunek bankowy Sprzedawcy prowadzony przez …………………………………………………………………………………………………..……… o numerze ………………………..………………………………………………………………………………….………………… /gotówką do rąk Sprzedawcy, za pokwitowaniem jej otrzymania wskazującym na czas i miejsce spełnienia świadczenia, w terminie …………… dni od dnia zawarcia Umowy przyrzeczonej\*/ w dniu zawarcia Umowy, co Sprzedawca niniejszym potwierdza.

**Wariant II: Z zaliczką.**

* + - 1. Strony zgodnie ustalają, że Cena zostanie zapłacona w następujący sposób:
         1. \*kwota ……………………..…… zł (słownie: ………………………………………………………….………… złotych) - tytułem zaliczki (dalej: „**Zaliczka**”), zostanie Sprzedawcy zapłacona przez Kupującego przelewem na rachunek bankowy Sprzedawcy prowadzony przez …………………………………………………………………………………………………..……… o numerze ………………………..………………………………………………………………………………….…………………

lub

* + - * 1. \*kwota ……………………..…… zł (słownie: ………………………………………………………….………… złotych) - tytułem zaliczki (dalej: „**Zaliczka**”), zostanie Sprzedawcy zapłacona przez Kupującego gotówką do rąk Sprzedawcy, za pokwitowaniem jej otrzymania wskazującym na czas i miejsce spełnienia świadczenia,
* w terminie …………… dni od dnia zawarcia Umowy\*
* w dniu zawarcia Umowy, co Sprzedawca niniejszym potwierdza\*

i w razie zawarcia Umowy przyrzeczonej, Zaliczka zostanie zaliczona na poczet Ceny;

* + - * 1. \*kwota …………………….…….. zł (słownie: ………………………………….……………..………………… złotych) – tytułem zapłaty pozostałej części Ceny, Kupujący zapłaci Sprzedawcy przelewem na rachunek bankowy prowadzony przez …………………………………………………………………………………………………………… o numerze ………………………………………………………………………………………………………………………………

lub

1. \*kwota ……………………..…… zł (słownie: ………………………………………………………….………… złotych) - tytułem zapłaty pozostałej części Ceny, zostanie Sprzedawcy zapłacona przez Kupującego gotówką do rąk Sprzedawcy, za pokwitowaniem jej otrzymania wskazującym czas i miejsce spełnienia świadczenia,

* w terminie …………… dni od dnia zawarcia Umowy\*
* w dniu zawarcia Umowy, co Sprzedawca niniejszym potwierdza\*

**Wariant III: Z zadatkiem**

1. Strony zgodnie ustalają, że Cena zostanie zapłacona w następujący sposób:
2. \*kwota ……………… zł (słownie: …………………… złotych) - tytułem zadatku (dalej: „**Zadatek**”), zostanie Sprzedawcy zapłacona przez Kupującego przelewem na rachunek bankowy Sprzedawcy prowadzony przez ……………………………… o numerze ………………………..………………………

lub

1. \*kwota ……………………..…… zł (słownie: ………………………………………………………….………… złotych) - tytułem zadatku (dalej: „**Zadatek**”), zostanie Sprzedawcy zapłacona przez Kupującego gotówką do rąk Sprzedawcy, za pokwitowaniem jego otrzymania wskazującym na czas i miejsce spełnienia świadczenia,

* 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;

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

lub

1. \*kwota ……………………..…… zł (słownie: ………………………………………………………….………… złotych) - tytułem zapłaty pozostałej części Ceny, zostanie Sprzedawcy zapłacona przez Kupującego gotówką do rąk Sprzedawcy, za pokwitowaniem jej otrzymania wskazującym czas i miejsce spełnienia świadczenia,

* w terminie …………… dni od dnia zawarcia Umowy\*
* w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej\*.

1. 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.

|  |  |
| --- | --- |
| **………………………………………………………………** | **………………………………………………………………** |
| **Sprzedawca** | **Kupujący** |

**Załączniki**

1. *odpis z księgi wieczystej lokalu/zaświadczenie Spółdzielni Mieszkaniowej ……………………………………………………………………..… z dnia …………………………………………………..*