**PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY MIESZKANIA**

**FINANSOWANEGO KREDYTEM HIPOTECZNYM**

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 Sprzedawcy**

Sprzedawca oświadcza, że:

1. 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. 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*];
4. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą …………………………………………………………………………………………..………/nie prowadzi działalności gospodarczej\*, nie ciążą na nim zaległości podatkowe ani innego rodzaju należności o charakterze publicznoprawnym;
5. wyraża zgodę na wpis roszczenia Kupującego o przeniesienie własności nieruchomości do księgi wieczystej;
6. wymelduje wszystkie osoby z Lokalu mieszkalnego do czasu podpisania Umowy przyrzeczonej/w dniu podpisania Umowy przyrzeczonej/ ……………….……. dni po podpisaniu Umowy przyrzeczonej.

**§ 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. 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**

**Finansowanie nabycia Lokalu mieszkalnego**

1. Kupujący oświadcza, że:
	1. nabycie Lokalu mieszkalnego zostanie sfinansowane ze środków pochodzących z kredytu hipotecznego udzielonego przez bank;
	2. wystąpił do banku ………………………………………………………………………………………….…………, zwanego dalej: „**Bankiem**”, z wnioskiem o udzielenie kredytu hipotecznego;
	3. postępowanie związane z udzieleniem kredytu hipotecznego, w tym zweryfikowanie przez Bank jego zdolności kredytowej może trwać do ………………… miesięcy;
2. Sprzedawca wyraża zgodę na udostępnienie Lokalu mieszkalnego w celu umożliwienia przeprowadzenia oględzin przez rzeczoznawcę majątkowego wyznaczonego przez Bank w celu oszacowania wartości Lokalu mieszkalnego.
3. Strony zgodnie ustalają, że Umowa zostaje rozwiązana, jeżeli w terminie do dnia …………………………………..… Kupującemu nie zostanie udzielony przez Bank kredyt hipoteczny na nabycie Lokalu mieszkalnego.
4. Strony zgodnie postawiają, że niezawarcie Umowy przyrzeczonej z powodu nieudzielenia Kupującemu kredytu hipotecznego traktują jako niezawarcie Umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Kupujący.
5. Kupujący zobowiązany jest poinformować Sprzedawcę o decyzji Banku w przedmiocie udzielenia kredytu hipotecznego w terminie ………………….. dni od jej uzyskania.

**§ 5**

**Cena**

* + - 1. Sprzedawca oświadcza, że zobowiązuje się przenieść na Kupującego własność 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. W związku z tym, że Lokal mieszkalny sfinansowany jest z kredytu hipotecznego, Cena zostanie uiszczona w imieniu Kupującego na rzecz Sprzedawcy przez Bank.

**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

\*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. \*w związku z tym, że Lokal mieszkalny finansowany jest z kredytu hipotecznego, kwota …………………….…….. zł (słownie: ………………………………….……………..………………… złotych) – tytułem zapłaty pozostałej części Ceny zostanie uiszczona w imieniu Kupującego na rzecz Sprzedawcy przez Bank.

**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. w związku z tym, że Lokal mieszkalny finansowany jest z kredytu hipotecznego, kwota …………………….…….. zł (słownie: ………………………………….……………..………………… złotych) – tytułem zapłaty pozostałej części Ceny zostanie uiszczona w imieniu Kupującego na rzecz Sprzedawcy przez Bank.
2. 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 do Umowy:**

1. wydruk odpisu księgi wieczystej nr …………………………………………………………….……..… na dzień ……………………………………………

**SPRZEDAWCA: KUPUJĄCY:**