



UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

zawarta w dniu _____ roku _____ (dalej: **Umowa**) pomiędzy:

1) _____, syn _____ PESEL: _____, stan cywilny _____, zamieszkały w _____ przy ulicy _____, legitymujący się dowodem osobistym,

2) _____, syn _____ PESEL: _____, stan cywilny _____, zamieszkały w _____ przy ulicy _____, legitymujący się dowodem osobistym,

zwanymi dalej „**Sprzedawcami**”,

a

1) _____, syn _____ PESEL: _____, stan cywilny _____, zamieszkały w _____ przy ulicy _____, legitymujący się dowodem osobistym,

2) _____, syn _____ PESEL: _____, stan cywilny _____, zamieszkały w _____ przy ulicy _____, legitymujący się dowodem osobistym,

zwanymi dalej „**Kupującymi**”.

dalej zwani także **Stronami**, a osobno **Stroną**,

o następującej treści:

§ 1

1. Sprzedawcy oświadczają, że

1) są właścicielami na prawach wspólności ustawowej nieruchomości, stanowiącej działkę, położonej w _____ przy ul. _____ Nr _____ o powierzchni _____ m², o nr _____ (dalej zwana Nieruchomością), na której terenie znajduje się budynek mieszkalny, składający się z _____ pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki z wc, o powierzchni użytkowej _____ m² (_____ metra kwadratowego), dalej zwanego „**Budynkiem**”;



- 2) Nieruchomość została nabyta na podstawie aktu notarialnego Rep A nr _____ z dnia _____ r przed notariuszem _____ prowadzącym kancelarie przy ul. _____ w _____;
- 3) pozostają w związku małżeńskim, w którym nieprzerwanie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej, powyższa Nieruchomość nabyli pozostając w tym związku małżeńskim, do ich majątku objętego wspólnością ustawową, a żadnych umów majątkowych małżeńskich nie zawierali,
- 4) dla Nieruchomości Sąd Rejonowy dla _____ w _____, _____ Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr _____, w której to w dziale II jako właściciel wpisani są Sprzedawcy, zaś w dziale IV nie ma wpisów;
- 5) w Nieruchomości nie jest zarejestrowana działalność gospodarcza;
- 6) wszelkie opłaty dotyczące eksploatacji Nieruchomości uregulowane są na bieżąco;
- 7) wszystkie należności z tytułu podatku od Nieruchomości uregulowane są na bieżąco;
- 8) z tytułu sprzedaży Nieruchomości nie jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT;
- 9) przedmiotowe prawo własności Nieruchomości nie jest obciążone prawami osób trzecich, ograniczeniami w rozporządzaniu, nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego, nie istnieją żadne przeszkody prawne do zawarcia niniejszej Umowy, a do chwili obecnej nie były zawierane żadne inne umowy mające na celu jego zbycie lub obciążenie.
- 10) Nieruchomość nie jest przedmiotem umowy dzierżawy, najmu, użyczenia ani innej umowy uprawniającej do korzystania z niego,
- 11) Nieruchomość nie jest przedmiotem postępowania sądowego ani administracyjnego,
- 12) na terenie Nieruchomości nikt nie jest zameldowany,
- 13) nie jest prowadzone przeciwko niej postępowanie upadłościowe ani egzekucyjne, jak również nie istnieją przesłanki uzasadniające wszczęcie takich postępowań,
- 14) Nieruchomość nie jest położony na obszarze rewitalizacji, zgodnie z uchwałą, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz.U. z 2017 r. poz. 1023 z późn. zm.) oraz nie jest położony na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy o rewitalizacji,



2. Na potwierdzenie złożonych oświadczeń Sprzedawcy przy zawieraniu niniejszej Umowy okazują:

- 1) akt notarialny Rep A nr Rep A nr _____ z dnia _____ r przed notariuszem _____ prowadzącym kancelarie przy ul. _____ w _____,
- 2) Sporządzony w dniu podpisania Umowy wydruk aktualnej treści księgi wieczystej KW nr _____ ze strony internetowej Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Ksiąg Wieczystych,
- 3) Zaświadczenie o liczbie zameldowanych osób wydane w dniu _____ roku z upoważnienia Prezydenta _____.

§ 2

Kupujący oświadcza, że stan prawny Nieruchomości, jej położenie w terenie, stan uzbrojenia działki, dojazd, a także stan techniczny budynku są mu znane i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń.

§ 3

Strony zobowiązują się zawrzeć w terminie do dnia _____ roku umowę przyrzeczoną sprzedaży, na podstawie której Sprzedawcy sprzedadzą Kupującym Nieruchomość za cenę _____ zł (słownie: _____ złotych), a Kupujący Nieruchomość za wyżej podaną cenę kupi.

§ 4

1. Część ceny w kwocie _____ zł (słownie: _____ złotych) Kupujący zobowiązują się zapłacić przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Sprzedawców nr _____ w terminie do dnia _____ roku, przy czym kwota ta stanowić będzie zadatek w rozumieniu art. 394 Kodeksu cywilnego.
2. Wpłacenie zadatku ma skutki określone w art. 394 Kodeksu cywilnego, zatem:
 - 1) w razie niewykonania Umowy przez Kupujących, Sprzedawcy są uprawnieni otrzymany zadatek zatrzymać,
 - 2) w razie niewykonania Umowy przez Sprzedawców, zobowiązani są zwrócić oni Kupującym kwotę stanowiącą dwukrotność otrzymanego zadatku,



- 3) w razie wykonania Umowy zadatek zostanie zaliczony na poczet ceny.
3. Reszta łącznej ceny w kwocie _____zł (słownie _____) zostanie zapłacona przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Sprzedawców w terminie _____ dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym kwota ta pochodzić będzie częściowo ze środków własnych Kupujących, częściowo zaś z kredytu udzielonego Kupującym przez bank.
4. W przypadku finansowania zakupu przez Kupujących z kredytu, Kupujący zobowiązują się okazać w dniu zawarcia umowy sprzedaży oryginał umowy kredytu lub pożyczki i spełnić wszystkie warunki określone w tej umowie dla uruchomienia kredytu lub pożyczki.

§ 5

1. Wydanie Nieruchomości Kupującym nastąpi po zapłaceniu całej ceny, jednak nie później niż w terminie do dnia _____ roku, a z dniem wydania przejdą na nich wszelkie korzyści i ciężary związane z nabywanymi prawami
2. Sprzedawcy zobowiązują się w powyższym terminie opuścić i opróżnić Nieruchomość, ponosić wszelkie koszty eksploatacyjne przedmiotowej nieruchomości – do dnia wydania.
3. Sprzedawcy zobowiązują się w terminie do dnia zawarcia umowy sprzedaży nie obciążać ani nie dopuścić do przymusowego obciążenia Nieruchomości prawami rzeczowymi ani prawami osobistymi na rzecz osób trzecich oraz okazać Kupującym:
 - 1) zaświadczenie wydane z upoważnienia Prezydenta _____ o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki nr _____,
 - 2) zaświadczenie wydane z upoważnienia Prezydenta _____ stwierdzające, czy działka nr _____ stanowi grunt objęty uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach,
 - 3) wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej wydane z upoważnienia Prezydenta _____ obejmujące działkę nr _____,
 - 4) zaświadczenie wydane z upoważnienia Prezydenta _____ stwierdzające brak osób zameldowanych na pobyt stały lub czasowy pod adresem: _____ .



4. Sprzedawcy zobowiązani są wydać Kupującym Nieruchomości w stanie nie pogorszonym od stanu w chwili zawarcia Umowy.
5. Sprzedawcy zobowiązani są rozwiązać z lokatorami będącymi w Nieruchomości wszelkie umowy najmu, nie później niż w terminie do dnia _____.

§ 6

Strony zobowiązują się do zachowania w poufności wszelkich postanowień niniejszej Umowy i nie ujawniania zawartych w niej informacji osobom trzecim za wyjątkiem kiedy będzie to niezbędne do należytego wykonania niniejszej Umowy.

§ 7

1. Strony ustalają następujące adresy do korespondencji:
 - 1) Sprzedawcy:
 - 2) Kupujący:
2. Wszelka korespondencja związana z wykonaniem niniejszej Umowy wysyłana będzie listami poleconymi na adres drugiej Strony wskazany w niniejszej Umowie. Strony zgodnie ustalają, że tak wysłana korespondencja powtórnie awizowana uważana będzie za skutecznie doręczoną w dniu jej zwrotu przez pocztę do siedziby nadawcy. Każda ze Stron zobowiązana jest powiadomić drugą Stronę na piśmie o zmianie adresu korespondencyjnego. Wszelkie oświadczenia Stron składane w ramach niniejszej Umowy, w szczególności oświadczenia o odstąpieniu od umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8

1. Koszty sporządzenia notarialnej umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości, a także stosownego podatku od czynności cywilnoprawnych ponoszą Kupujący.
2. Strony postanawiają, że niniejsza Umowa może zostać na życzenie i na koszt Kupujących potwierdzona w formie aktu notarialnego w terminie uzgodnionym przez Strony.



§ 9

1. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszej Umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
2. Ewentualne zmiany do niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem ich nieważności, za wyjątkiem zmiany adresu do korespondencji oraz numeru rachunku bankowego Sprzedawcy, która to zmiana wymaga zawiadomienia zainteresowanej Strony listem poleconym.
3. Strony oświadczają, że zapoznały się z treścią niniejszej Umowy oraz Załączników do Umowy, akceptując treść tych dokumentów poprzez ich podpisanie w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

SPRZEDAWCY

KUPUJĄCY

Załączniki:

- 1) Wydruk KW Nieruchomości;
- 2) Plan Nieruchomości.