



Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego

Repertorium A, Nr ___/___

AKT NOTARIALNY

Dnia _____ w Kancelarii Notarialnej przy ul. _____ w _____ przed notariuszem _____ stawili się:

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

zwany dalej „Sprzedawcą”,

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

zwany dalej „Kupującym”.

Tożsamość Stawających notariusz ustalił na podstawie dowodów osobistych:

ad 1 – seria _____ Nr _____, ad 2 – seria _____ Nr _____.

§ 1

1. Sprzedawca oświadcza, że

1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego, położonego w _____ przy ul. _____ Nr _____ o powierzchni _____ m², o nr _____, położonego na _____ piętrze wchodzącego w skład budynku mieszkalnego, składającego się z _____ pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki z wc, o powierzchni użytkowej _____ m² (_____ metra kwadratowego) dalej zwanego „Lokalem”; do Lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze dalej zwane Piwnicą;



- 2) Lokal został nabyty na podstawie aktu notarialnego Rep A nr _____ z dnia _____ r przed notariuszem _____ prowadzącym kancelarie przy ul. _____ w _____;
 - 3) dla Lokalu Sąd Rejonowy dla _____ w _____, _____ Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr _____, w której to w dziale II jako właściciel wpisany jest Właściciel Lokalu, zaś w dziale IV nie ma wpisów;
 - 4) w Lokalu nie jest zarejestrowana działalność gospodarcza;
 - 5) wszelkie opłaty dotyczące eksploatacji Lokalu uregulowane są na bieżąco;
 - 6) wszystkie należności z tytułu podatku od Nieruchomości uregulowane są na bieżąco;
 - 7) z tytułu sprzedaży Lokalu nie jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT;
 - 8) przedmiotowe prawo własności Lokalu 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.
 - 9) Lokal nie jest przedmiotem umowy dzierżawy, najmu, użyczenia ani innej umowy uprawniającej do korzystania z niego,
 - 10) Lokal nie jest przedmiotem postępowania sądowego ani administracyjnego,
 - 11) w Lokalu nikt nie jest zameldowany,
 - 12) nie jest prowadzone przeciwko niej postępowanie upadłościowe ani egzekucyjne, jak również nie istnieją przesłanki uzasadniające wszczęcie takich postępowań,
 - 13) Lokal 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 Sprzedawca przy zawieraniu niniejszej Umowy okazuje:
- 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 zarządcy nieruchomości wspólnej z dnia _____ r. o niezaleganiu z opłatami z tytułu użytkowania Lokalu.
- 4) Zaświadczenie o liczbie zameldowanych osób wydane w dniu _____ roku z upoważnienia Prezydenta _____.

§ 2

Kupujący oświadcza, że stan prawny Lokalu, 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 Sprzedawca sprzeda Kupującemu Lokal za cenę _____ zł (słownie: _____ złotych), a Kupujący powyższą nieruchomość za wyżej podaną cenę kupią.

§ 4

1. Część ceny w kwocie _____ zł (słownie: _____ złotych) Kupujący zobowiązuje 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. Reszta łącznej ceny w kwocie _____ zł (słownie _____) zostanie zapłacona przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Sprzedawcę w terminie _____ dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym kwota ta pochodzić będzie częściowo ze środków własnych Kupującego, częściowo zaś z kredytu udzielonego Kupującemu przez bank.
3. W przypadku finansowania zakupu przez Kupującego z kredytu, Kupujący zobowiązuje 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 Lokalu Kupującemu nastąpi po zapłaceniu całej ceny, jednak nie później niż w terminie do dnia _____ roku, a z dniem wydania przejdą na niego wszelkie korzyści i ciężary związane z nabywanymi prawami
2. Sprzedawca zobowiązuje się w powyższym terminie opuścić i opróżnić Lokal, ponosić wszelkie koszty eksploatacyjne przedmiotowej nieruchomości – do dnia wydania.
3. Sprzedawca zobowiązuje się w terminie do dnia zawarcia umowy sprzedaży nie obciążać ani nie dopuścić do przymusowego obciążenia Lokalu prawami rzeczowymi ani prawami osobistymi na rzecz osób trzecich oraz okazać Kupującemu:
 - 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. Sprzedawca zobowiązany jest wydać Kupującemu Lokal w stanie niepogorszonym od stanu w chwili zawarcia Umowy.
5. Sprzedawca zobowiązany jest rozwiązać z lokatorami będącymi w Lokalu wszelkie umowy najmu, nie później niż w terminie do dnia _____.

§ 6

Wszelkie koszty związane z niniejszą umową pokrywa _____.

§ 7

Notariusz pouczył Strony o treści art. 394 §1 Kodeksu cywilnego, w szczególności o tym, że zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez



jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej; o treści art. 389, 390 i 394 Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 ze zm.) oraz o treści art. 16 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.), to jest o możliwości ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej na warunkach określonych w niniejszej umowie przedwstępnej.

§ 8

Wypisy aktu można wydawać stronom w dowolnej liczbie egzemplarzy.

§ 9

Pobrano:

- podatek od czynności cywilnoprawnych na podstawie ustawy z 9.9.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649 ze zm.) ___ zł;
- taksę notarialną na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.6.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. Nr 33, poz. 146 ze zm.) ___ zł;
- podatek VAT na podstawie ustawy z 11.3.2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 ze zm.) ___ zł.

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.

(1) _____
[podpis stawającego]
SPRZEDAWCA

(2) _____
[podpis stawającego]
KUPUJĄCY

[podpis notariusza]
NOTARIUSZ