Przedwstępna Umowa Sprzedaży Mieszkania z Hipoteką na Kredyt Hipoteczny

Zwana dalej "Umową", zawarta w …………………………………… w dniu …………………………………. pomiędzy:

1. Sprzedawcą:

Panem/Panią ………………………………………………………………………………………………………………………………, zam. w ……………………………………………… (……..-………………), ul. ………………..……………………………………………, legitymującym/ą się dowodem osobistym wydanym przez ……………………………………………….……………………… o numerze i serii ......................................................., PESEL: ………………………………………………………………, zwanym/ą dalej „Sprzedawcą”.

2. Kupującym:

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 ……………… m 2 , 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 .......................................................................................................... (....................) m 2 , 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:

a. 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].

b. 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,

c. 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,

d. 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 hipoteki/hipotek 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,

e. 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,

f. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą ……………………………………………………………………………………………..………/nie prowadzi działalności gospodarczej\*, nie ciążą na nim zaległości podatkowe ani innego rodzaju należności o charakterze publicznoprawnym,

g. wyraża zgodę na wpis roszczenia Kupują

cego o przeniesienie własności nieruchomości do księgi wieczystej,

h. 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

a. obejrzał Lokal mieszkalny, w szczególności zapoznał się z jego stanem faktycznym, prawnym oraz technicznym,

b. wystąpił do Banku …………………………………………………………………………………………………………………….……….… . REGON ……………………………..……..…, Oddział ……………………….………………………… w …………………………………………………… (dalej: ”Bank udzielający kredytu”) o udzielenie mu kredytu w wysokości ………………………………….………………….….………… (słownie: ………………………………………………………………………………………………………………..………… …), przeznaczonego na sfinansowanie nabycia Lokalu mieszkalnego,

c. 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 dołącza 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 ponosi Kupujący/Sprzedawca\* z wyłączeniem podatku od czynności cywilnoprawnych, do zapłaty której zobowiązany 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 postanawiają, że niezawarcie Umowy przyrzeczonej z powodu nieudzielenia Kupującemu kredytu hipotecznego traktują jako nie zawarcie 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.

6. 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:

a. 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 ……………………………………………………………………………………………………….………., Wydział ……………………………………………………………………………………………………….……….,

b. kwotę ……………………………………………………………………………………….…… zł (słownie: ……………………………………………………………………………………………………….……… złotych) – tytułem ceny, Kupujący zapłaci przelewem bezpośrednio na rachunek bankowy Sprzedawcy, o numerze …………………………..………………………………………………………………………………………………… – celem wykreślenia hipoteki ujawnionej w księdze wieczystej KW nr ……………………………………………………………………………………………………….………., prowadzonej przez Sąd ……………………………………………………………………………………………………….………., Wydział ……………………………………………………………………………………………………….……….,

c. kwotę ……………………………………………………………………………………….…… zł (słownie: ……………………………………………………………………………………………………….……… złotych) – tytułem ceny, Kupujący zapłaci przelewem bezpośrednio na rachunek bankowy Sprzedawcy, o numerze …………………………..………………………………………………………………………………………………… – celem wykreślenia hipoteki ujawnionej w księdze wieczystej KW nr ……………………………………………………………………………………………………….………., prowadzonej przez Sąd ……………………………………………………………………………………………………….………., Wydział ……………………………………………………………………………………………………….……….,

d. kwotę ……………………………………………………………………………………….…… zł (słownie: ……………………………………………………………………………………………………….……… złotych) – tytułem ceny, Kupujący zapłaci przelewem bezpośrednio na rachunek bankowy Sprzedawcy, o numerze …………………………..………………………………………………………………………………………………… – celem wykreślenia hipoteki ujawnionej w księdze wieczystej KW nr ……………………………………………………………………………………………………….………., prowadzonej przez Sąd ……………………………………………………………………………………………………….………., Wydział ……………………………………………………………………………………………………….……….,

2. Strony zgodnie postanawiają, że Zadatek zostanie zapłacony w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej.

3. Strony zgodnie postanawiają, że Cena zostanie zapłacona w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej.

4. Strony zgodnie postanawiają, że Cena zostanie zapłacona w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej.

5. Strony zgodnie postanawiają, że Cena zostanie zapłacona w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej.

§ 5

Zadatek

1. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego, Zadatek przepada na rzecz Sprzedawcy.

2. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy przez Sprzedawcę, Zadatek zostaje zwrócony Kupującemu w dwukrotności.

§ 6

Oświadczenia

1. Strony oświadczają, że zawierają Umowę zgodnie ze swoją wolą i przekonaniem, po uprzednim zapoznaniu się z jej treścią, bez wpływu przymusu, błędu czy podstępu.

2. Strony oświadczają, że zawierają Umowę zgodnie ze swoją wolą i przekonaniem, po uprzednim zapoznaniu się z jej treścią, bez wpływu przymusu, błędu czy podstępu.

§ 7

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

4. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

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\*