**PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY MIESZKANIA**

**FINANSOWANEGO KREDYTEM HIPOTECZNYM**

zawarta w ………………………………………………………………….…… w dniu ………………………………………, zwana dalej: „**Umową**” pomiędzy:

Panią/Panem

………………………………………………………………………………………………………………………………………………

zamieszkałą/ym w ………………………………………………………………….….. (…… – ……………..…) przy ul. ………………………………………………………………….……………..…., PESEL: ……………………………………………, legitymującą/ym się dowodem osobistym wydanym przez ……………………………………………………., numer …………………………………………………………………….., zwaną/ym dalej „**Sprzedawcą**”;

a

Panią/Panem

………………………………………………………………………………………………………………………………………………

zamieszkałą/ym w ………………………………………………………………….….. (…… – ……………..…) przy ul. ………………………………………………………………….……………..…., PESEL: ……………………………………………, legitymującą/ym się dowodem osobistym wydanym przez ……………………………………………………., numer …………………………………………………………………….., zwaną/ym dalej „**Kupującym**”;

Sprzedawca i Kupujący są dalej zwani łącznie „**Stronami**”;

o treści następującej:

**§ 1**

**Oświadczenia Sprzedawcy**

Sprzedawca oświadcza, że:

1. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr …………………..…, znajdującego się w budynku wielolokalowym położonym w ………………………………………………………………………...…… przy ul. ………………………………………………………………………………………………… , dla którego Sąd Rejonowy ………………………………………………………..…………………….., …………………..…… Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ………………………………………………………………….…… (zwanego dalej „**Lokalem mieszkalnym**”), na dowód czego przedstawia aktualny odpis z tejże księgi na dzień ………………………………..… – stanowiący załącznik do Umowy;
2. Lokal mieszkalny usytuowany jest na ………… kondygnacji budynku wielolokalowego, o którym mowa w pkt 1) powyżej, składa się z ………….…. pomieszczeń (….……………………………….…, ………………………………….…, …………………………………………., ……………………………………………, ……………………………………………..), o łącznej powierzchni ………………………………………………………………………………………………. (………………………..……) m2, wyposażony jest we wszystkie urządzenia komunalne, tj. centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, instalację gazową, elektryczną i wodno-kanalizacyjną;
3. z własnością Lokalu mieszkalnego związany jest udział wynoszący ……..…………… części we współwłasności nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą o nr .……………………………………………………………..………;
4. Lokal mieszkalny należy do jego majątku osobistego i nie jest obciążony żadnymi prawami osób trzecich, a także nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego; tym samym zawarcie Umowy nie naruszy praw osób trzecich, zaś Sprzedawca nie stanie się w ten sposób niewypłacalny wobec swoich wierzycieli;
5. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą ………………………………………………………..……………………….……./nie prowadzi działalności gospodarczej, nie ciążą na nim zaległości podatkowe ani innego rodzaju należności o charakterze publicznoprawnym, które mogłyby skutkować odpowiedzialnością zgodnie  z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności wynikającymi  z treści art. 112 ustawy Ordynacja podatkowa;
6. wyraża zgodę na wpis roszczenia Kupującego o przeniesienie własności nieruchomości do księgi wieczystej;
7. wymelduje wszystkie osoby z mieszkania do czasu podpisania Umowy przyrzeczonej/w dniu podpisania Umowy przyrzeczonej/ ……………….……. dni po podpisaniu Umowy przyrzeczonej.

**§ 2**

**Przedmiot Umowy**

Strony zobowiązują się do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży (zwanej dalej „**Umową przyrzeczoną**”), na podstawie której Sprzedawca sprzeda Kupującemu Lokal mieszkalny wraz z prawami związanymi z jego własnością, zaś Kupujący prawa te nabędzie za cenę ……………………………..… (słownie: ……………………………………………………………………………………) złotych.

**§ 3**

**Finansowanie nabycia Lokalu mieszkalnego**

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

**§ 4**

**Zawarcie umowy przyrzeczonej**

1. Strony zobowiązują się zawrzeć Umowę przyrzeczoną w terminie do dnia ………………………....
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.

**§ 5**

**Stan Lokalu mieszkalnego i jego przekazanie**

1. 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. Sprzedawca zobowiązany jest do przekazania Kupującemu Lokalu mieszkalnego oraz kluczy do Lokalu mieszkalnego w terminie ………….. dni od dnia zawarcia Umowy przyrzeczonej.
3. Przekazanie Lokalu mieszkalnego zostanie potwierdzone protokołem sporządzonym przez Strony.

**§ 6**

**Zadatek**

1. W dniu zawarcia Umowy Kupujący wpłacił Sprzedawcy gotówką kwotę ………………………….…. (słownie: …………………………………………………………………………………………………………..…) złotych tytułem zadatku, co Sprzedawca potwierdza.
2. Strony zgodnie postanawiają, że kwota ……………………………………….… (słownie: ……………………………………………………………………………………………………………………………) tytułem pozostałej do zapłaty ceny zostanie zapłacona przez Kupującego w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej.

**§ 6**

**Kara umowna**

1. Strony postanawiają, że 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: ………………………………………………………………………………………………………………) złotych.
2. Kara umowna powinna zostać zapłacona w terminie 14 dni od dnia, do którego Umowa przyrzeczona winna zostać zawarta.
3. Strony są uprawnione do dochodzenia odszkodowania przenoszącego zastrzeżoną karę umowną na zasadach ogólnych.
4. Uprawnienie do żądania zastrzeżonej karu umownej jest niezależne od uprawnień wynikających z zadatku.

**§ 7**

**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. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Wszelkie spory wynikające z Umowy, Strony poddają sądowi powszechnemu właściwemu dla miejsca zamieszkania Sprzedawcy/Kupującego\*.
5. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Załączniki do Umowy:**

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

**SPRZEDAWCA: KUPUJĄCY:**