**PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY MIESZKANIA**

**Z HIPOTEKĄ NA KREDYT HIPOTECZNY**

dnia ………………………..……… r., w ……………………………………..…………………, pomiędzy:

**Panem/Panią**

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

a

**Panem/Panią**

……………………………………………………………………………………………………………………………………, zam. w …………………………………………………………………………………….…… (………..-………………….…), przy ul. ………………………………………………………………………………….………, legitymującym/ą się dowodem osobistym wydanym przez ………………………………………………………….……………….. o numerze ...................................................................., PESEL: ……………………………………………..…………………, Zwanym/ą dalej „**Kupującym**”,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, a każda z osobna „**Stroną**”,

zawarta została umowa sprzedaży, zwana dalej „**Umową**”, o treści następującej:

**§ 1**

**Oświadczenia**

1. Sprzedawca oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego , znajdującego się w budynku wielolokalowym w ………………………………………………….……………, przy ul. ……………………………………………………………………………………………………………, o powierzchni użytkowej ………….……… m2, dla którego Sąd ………………………………………………………………… w …………………………………………………………….……, Wydział ……………………………………………… prowadzi księgę wieczystą pod numerem …………………………………………………………………… (dalej: „**Mieszkanie**”), na dowód czego Sprzedawca przedkłada aktualny odpis z tejże księgi wieczystej, stanowiący załącznik nr 1 do Umowy.
2. Sprzedawca ponadto oświadcza, że:
3. jest jedynym właścicielem Mieszkania/Mieszkanie jest objęte małżeńską wspólnością majątkową,\*
4. nabył Mieszkanie, którego szczegółowy opis znajduje się w załączniku nr 5 do Umowy stanowiącym rzut Mieszkania, na podstawie umowy sprzedaży z dnia …………………….…………. roku, ze środków pochodzących z kredytu udzielonego mu przez Bank ……………………………………………………………………………………………. REGON ……………………………………………………..…….… (dalej: „**Bank**”), umową nr ………………………………………………………….. zawartą w dniu ………………………….…….. roku, na dowód czego Sprzedawca przedkłada kserokopię umowy z Bankiem stanowiącą załącznik nr 2 do Umowy oraz kserokopię umowy sprzedaży Mieszkania z dnia ………..……………………….., stanowiącą załącznik nr 3 do Umowy,
5. Mieszkanie obciążone jest hipoteką w kwocie ………………………………………………… (słownie:…………………………………………………………………………………………………………) na rzecz Banku oraz, że na podstawie zaświadczenia wystawionego przez Bank z 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,
6. stan prawny Mieszkania jest zgodny z wyżej opisanym  i do chwili obecnej nie uległ zmianie, Mieszkanie nie jest obciążone żadnymi prawami osób trzecich - z wyjątkiem ujawnionych w księdze wieczystej hipotek - i 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,
7. wszelkie opłaty wynikające z eksploatacji Mieszkania, w tym opłaty należne administracji budynku oraz opłaty za energię elektryczną, ciepłą i zimną wodę są uregulowane na dzień sporządzenia Umowy,
8. 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,
9. wyraża zgodę na wpis roszczenia Kupującego o przeniesienie własności nieruchomości do księgi wieczystej,
10. wymelduje wszystkie osoby z mieszkania do czasu podpisania Umowy przyrzeczonej/w dniu podpisania Umowy przyrzeczonej/ ……………. dni po podpisaniu Umowy przyrzeczonej\*.
11. Kupujący oświadcza, że
12. obejrzał Mieszkanie, w szczególności zapoznał się z jego stanem faktycznym, prawnym oraz technicznym,
13. w dniu zawarcia Umowy/…………… dni od zawarcia Umowy\* wystąpi do Banku ………………………………………………………………………………………………………………….……….…. REGON ……………………………..……..…, Oddział ……………………….………………………… w …………………………………………………… (dalej: ”**Bank udzielający kredytu**”) o udzielenie mu kredytu w wysokości ……………………………….………………….….………… (słownie: ……………………………………………………………………………………………………………..……………), przeznaczonego na sfinansowanie nabycia Mieszkania,
14. Kupujący ustanawia 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. 3 lit. b Umowy, na Mieszkaniu.
15. Bank zobowiązuje się, przy jednorazowej spłacie całej kwoty pozostałego zadłużenia, wydać zaświadczenie o całkowitej spłacie kredytu hipotecznego oraz zgodę (promesę) na wykreślenie hipoteki obciążającej Mieszkanie, na dowód czego do Umowy załącza się oświadczenie Banku z dnia ………………………. stanowiące załącznik nr 6 do Umowy. \*
16. Bank udzielający kredytu zostanie wpisany w dziale IV księgi wieczystej Kw nr ……………………………………………………………………..…. 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.
17. Strony oświadczają, że kwota zadłużenia nie jest wyższa od kwoty kredytu, o którym mowa w §1 ust. 3 lit. b/ jest wyższa o …………………………………….. (słownie: …………..………………………………………………………………………………………………..……..) od kwoty kredytu, o którym mowa w §1 ust. 3 lit. b\*.
18. Strony oświadczają, że znany jest im stan prawny, faktyczny i techniczny Mieszkania i nie wnoszą w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

**§ 2**

**Przedmiot Umowy**

1. Przedmiotem Umowy jest zobowiązanie Stron do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Mieszkania (wcześniej i dalej: „**Umowa przyrzeczona**”).
2. Sprzedawca oświadcza, że zobowiązuje się sprzedać Kupującemu Mieszkanie za cenę ……………………………………………………………………………………………..…… zł (słownie: …………………………………………………………………………………………………………….………… złotych) (dalej: „**Cena**”), a Kupujący oświadcza, że zobowiązuje się kupić od Sprzedawcy Mieszkanie za wskazaną Cenę.

**§ 3**

**Zawarcie 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. Wydanie Mieszkania w posiadanie Kupującemu nastąpi z dniem podpisania Umowy przyrzeczonej/nie później niż do dnia ……………………..……………… roku\*.

**§ 4**

**Cena**

1. Strony zgodnie ustalają, że Cena zostanie zapłacona w następujący sposób:
2. kwotę ……………………………………………………………………………………..……… zł (słownie: ……………………………………………………………………………………………………………… złotych) – tytułem spłaty części zadłużenia, o którym mowa w w §1 ust. 3 lit. b Kupujący zapłaci Sprzedawcy przelewem na rachunek bankowy Sprzedawcy prowadzony przez ………………………………………………………………………………………………… o numerze ………………………………………………………………………………………………………………………………
* w terminie …………… dni od dnia zawarcia Umowy przyrzeczonej, co Sprzedawca pokwituje na piśmie\*
* w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej\*

ze środków własnych.

1. 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 Rejonowy w …………………………………………………………………………………... …………….….. Wydział ………………………………………………………………………..…….., o której mowa w § 1 Umowy.
* w terminie …………… dni od dnia zawarcia Umowy, co Bank pokwituje na piśmie\*
* w dniu zawarcia Umowy, co Bank niniejszym potwierdza - na dowód czego do Umowy załącza się oświadczenie Banku stanowiące załącznik nr 7 do Umowy.\*

z środków własnych/otrzymanych od Banku udzielającego kredytu\*,

1. kwotę ……………………………………………………………………………………………….. zł (słownie: ……………………………………………………………………………………….…..………………… złotych) – tytułem zapłaty pozostałej części Ceny, Kupujący zapłaci Sprzedawcy przelewem na rachunek bankowy Sprzedawcy prowadzony przez …………………………………………………………………………………………………………… o numerze ……………………………………………………………………………………………………………………...………
* w terminie …………… dni od dnia zawarcia Umowy przyrzeczonej, co Sprzedawca pokwituje na piśmie\*
* w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej\*

ze środków otrzymanych od Banku udzielającego kredytu.

**§ 5**

**Zadatek/kara umowna**

1. Kupujący oświadcza, że dokonując wpłaty Zadatku dokonuje tym samym spłaty zadłużenia Sprzedawcy z tytułu kredytu, którego zabezpieczeniem jest hipoteka wpisana w dziale IV Księgi wieczystej nr …………………………………………………………………….., a Sprzedawca oświadcza, że na zapłatę zadatku w takiej formie wyraża zgodę.
2. Strony zgodnie ustalają, że w razie wykonania Umowy Zadatek ulegnie zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży.
3. 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.\*/ 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. Strony są uprawnione do dochodzenia odszkodowania przenoszącego zastrzeżoną karę umowną na zasadach ogólnych.
5. Uprawnienie do żądania zastrzeżonej karu umownej jest niezależne od uprawnień wynikających z zadatku.

**§ 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.

|  |  |
| --- | --- |
| **…………………………………………………………** | **…………………………………………………………** |
| **Sprzedawca** | **Kupujący** |

**Załączniki:**

* 1. Odpis z Księgi wieczystej nr……………….
	2. Kserokopia umowy z dnia ………
	3. Umowa sprzedaży mieszkania z dnia …………………..
	4. Zaświadczenie z dnia ………………………………..
	5. Rzut mieszkania w skali ………………….
	6. Oświadczenie Banku o możliwości wcześniejszej spłaty kredytu\*
	7. **Oświadczenia Banku stanowiące potwierdzenie otrzymania zadatku\***