LegalUp

WZÓR DO UZUPEŁNIENIA

Umowa przedwstępna - wzór i skutki niewykonania

Umowa przedwstępna przy sprzedaży mieszkania lub innej nieruchomości: co musi zawierać, kiedy wystarczy forma pisemna, kiedy potrzebny jest notariusz oraz jakie są skutki niewykonania. Zawiera szkic wzoru i PDF.

Strona 1 z 2

[Miejscowość], dnia [dd.mm.rrrr]

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY [mieszkania / domu / nieruchomości gruntowej]

zawarta pomiędzy:

1. [Imię i nazwisko / nazwa Sprzedającego], zamieszkałym(-ą) / z siedzibą w [adres], PESEL / KRS / NIP: [do uzupełnienia], legitymującym(-ą) się [rodzaj dokumentu i numer], zwanym(-ą) dalej "Sprzedającym",
2. [Imię i nazwisko / nazwa Kupującego], zamieszkałym(-ą) / z siedzibą w [adres], PESEL / KRS / NIP: [do uzupełnienia], legitymującym(-ą) się [rodzaj dokumentu i numer], zwanym(-ą) dalej "Kupującym",

łącznie zwanymi dalej "Stronami".

§1. Przedmiot umowy

1. Sprzedający zobowiązuje się sprzedać, a Kupujący zobowiązuje się kupić [rodzaj nieruchomości] położoną w [adres], dla której Sąd Rejonowy w [miejscowość] prowadzi księgę wieczystą nr [numer KW].
2. Nieruchomość obejmuje: [lokal / działkę / udział w gruncie / komórkę lokatorską / miejsce postojowe / pomieszczenia przynależne].
3. Powierzchnia użytkowa wynosi [liczba] m2, a udział w nieruchomości wspólnej wynosi [udział].

§2. Tytuł prawny i stan nieruchomości

1. Sprzedający oświadcza, że przysługuje mu prawo własności / spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na podstawie [akt notarialny / postanowienie / umowa], z dnia [data].
2. Sprzedający oświadcza, że nieruchomość jest [wolna od obciążeń / obciążona hipoteką do kwoty [kwota] zł / obciążona służebnością / przedmiotem najmu do dnia [data]].
3. Sprzedający oświadcza, że w nieruchomości [nikt nie jest zameldowany / są zameldowane następujące osoby: [dane]] oraz że zaległości z tytułu czynszu i mediów wynoszą [kwota] zł / nie występują.

§3. Cena sprzedaży

1. Strony ustalają cenę sprzedaży na kwotę [kwota] zł (słownie: [kwota słownie]).
2. Cena zostanie zapłacona w następujący sposób: [przelew własny Kupującego / kredyt hipoteczny / środki mieszane].
3. Kwota [kwota] zł zostanie zapłacona najpóźniej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej / w dniu aktu notarialnego na rachunek [numer rachunku].

§4. Zadatek / zaliczka

1. Kupujący wpłaca przy podpisaniu niniejszej umowy kwotę [kwota] zł tytułem [zadatku / zaliczki].

2. Wpłata następuje [przelewem na rachunek [numer rachunku] / gotówką], co Sprzedający potwierdza podpisem pod niniejszą umową / odrębnym pokwitowaniem.

3. Jeżeli dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, kwota wskazana w ust. 1 zostanie zaliczona na poczet ceny sprzedaży.

§5. Termin i forma umowy przyrzeczonej

1. Strony zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzeczoną najpóźniej do dnia [dd.mm.rrrr] w kancelarii notarialnej [nazwa i adres] / w miejscu uzgodnionym pisemnie.

2. Jeżeli zawarcie umowy przyrzeczonej ma nastąpić po uzyskaniu kredytu przez Kupującego, Kupujący przedstawi decyzję kredytową najpóźniej do dnia [dd.mm.rrrr].

3. Zmiana terminu wymaga [aneksu podpisanego przez obie Strony / co najmniej formy dokumentowej, jeżeli nie narusza innych postanowień].

§6. Dokumenty i obowiązki Stron przed aktem

1. Sprzedający dostarczy najpóźniej do dnia [dd.mm.rrrr]: aktualny odpis księgi wieczystej, dokument nabycia, zaświadczenie o braku zaległości czynszowych, zaświadczenie o braku osób zameldowanych / o liczbie osób zameldowanych, oraz [inne dokumenty].

2. Kupujący dostarczy najpóźniej do dnia [dd.mm.rrrr]: dokument tożsamości, dane do aktu, potwierdzenie finansowania / promesę kredytową / projekt umowy kredytowej, oraz [inne dokumenty].

3. Strony zobowiązują się współdziałać przy uzyskaniu dokumentów wymaganych do zawarcia umowy przyrzeczonej.

§7. Wydanie nieruchomości

1. Wydanie nieruchomości nastąpi w dniu [dd.mm.rrrr] / w terminie [liczba] dni od zawarcia umowy przyrzeczonej.

2. Wydanie zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym obejmującym stan liczników, liczbę przekazanych kluczy oraz listę wyposażenia przekazywanego Kupującemu.

§8. Skutki niewykonania umowy

1. Jeżeli umowa przyrzeczona nie zostanie zawarta z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego, Kupujący może dochodzić uprawnień wynikających z treści niniejszej umowy oraz właściwych przepisów, w tym rozliczenia zadatku albo naprawienia szkody w granicach dopuszczalnych prawem.

2. Jeżeli umowa przyrzeczona nie zostanie zawarta z przyczyn leżących po stronie Kupującego, Sprzedający może dochodzić uprawnień wynikających z treści niniejszej umowy oraz właściwych przepisów, w tym rozliczenia zadatku albo naprawienia szkody w granicach dopuszczalnych prawem.

3. Jeżeli przeszkoda wynika z [braku zgody współwłaściciela / nieujawnionego obciążenia / braku decyzji kredytowej / siły wyższej], Strony rozliczą wpłacone kwoty zgodnie z §4 oraz ustalą, czy zawierają aneks, czy kończą współpracę bez zawarcia umowy przyrzeczonej.

§9. Koszty i podatki

1. Koszty zawarcia umowy przyrzeczonej poniesie [Kupujący / Sprzedający / Strony po połowie], chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy stanowią inaczej.
2. Koszty uzyskania dokumentów do niniejszej umowy ponosi [Sprzedający / Kupujący / każda ze Stron we własnym zakresie].

§10. Doręczenia i kontakt

1. Strony wskazują do doręczeń następujące adresy: Sprzedający - [adres], Kupujący - [adres].
2. Zmiana adresu, numeru telefonu lub adresu e-mail wymaga niezwłocznego powiadomienia drugiej Strony pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na dotychczasowy adres za skutecznie doręczoną.

§11. Załączniki

Do umowy załącza się: [odpis księgi wieczystej], [rzut lokalu / mapę działki], [listę wyposażenia], [projekt protokołu zdawczo-odbiorczego], [pełnomocnictwo], [inne dokumenty].

§12. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają [formy pisemnej / tej samej formy co niniejsza umowa], chyba że przepisy wymagają formy szczególnej.
3. Umowę sporządzono w [liczba] jednobrzmiących egzemplarzach, po [liczba] dla każdej ze Stron.

Sprzedający: ..... Data: .....

Kupujący: ..... Data: .....

Materiał ma charakter informacyjny i wymaga dopasowania do konkretnej sprawy. Przed użyciem sprawdź aktualne przepisy, dane stron, terminy, załączniki i wymaganą formę podpisu.