

Informacja.

Umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, np. lokalu lub gruntu można zawrzeć zarówno w formie zwykłej pisemnej, jak i w formie aktu notarialnego.

W przypadku gdy umowa przedwstępna zawarta jest w formie aktu notarialnego, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej przed sądem.

W przypadku zawarcia umowy przedwstępnej w zwykłej formie pisemnej, gdy jedna ze stron uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, druga strona nie ma możliwości dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej przed sądem, może jednak żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, a także kierować – w zależności od sytuacji – inne roszczenia, np. dotyczące zadatku lub kary umownej.

## Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego

Zawarta dnia ..... w ..... pomiędzy:

1. .... zam. w ..... legitymującym(cą) się dowodem osobistym o numerze i serii ..... zwanym(a) dalej Sprzedawcą

a

2. .... zam. w ..... legitymującym(cą) się dowodem osobistym o numerze i serii ..... zwanym(a) dalej Kupującym, zwana dalej „Umową”.

Sprzedawca i Kupujący dalej zwani są również „Stronami”.

### §1

Sprzedawca oświadcza, że:

1. Jest właścicielem stanowiącego odrębną własność lokalu mieszkalnego nr ..... znajdującego się w ..... przy ulicy ..... w budynku nr ....., dla którego prowadzona jest księga wieczysta ..... przez Sąd Rejonowy w ....., zwanego dalej „Lokalem”.  
Wydruk księgi wieczystej stanowi załącznik do Umowy.
2. Lokal znajduje się na ..... piętrze, ma ..... metrów kwadratowych powierzchni użytkowej i składa się z ..... pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki, .....
3. Lokal nie jest obciążony hipoteką ani żadnymi prawami czy roszczeniami osób trzecich.

4. Z prawem własności Lokalu związany jest wynoszący ..... części udział we współwłasności nieruchomości wspólnej dla której prowadzona jest księga wieczysta .....

## §2

Kupujący oświadcza, że stan Lokalu jest mu znany i nie wnosi w tej kwestii żadnych zastrzeżeń.

## §3

1. Na podstawie niniejszej Umowy Sprzedawca oraz Kupujący zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży, na podstawie której Sprzedawca ..... sprzeda Kupującemu ..... opisany w §1 Umowy Lokal, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, za cenę ..... złotych (Cena), a Kupujący za podaną Cenę Lokal kupi (Umowa przyrzeczona).
2. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do dnia .....

## §4

Cena, pomniejszona o kwotę zadatku zgodnie z postanowieniami §5, zostanie zapłacona przelewem na wskazany przez Sprzedawcę rachunek bankowy w ciągu 14 dni od zawarcia Umowy przyrzeczonej.

## §5

1. Przy zawarciu niniejszej Umowy Kupujący zapłacił Sprzedawcy kwotę ..... złotych, której Strony nadają znaczenie i skutki zadatku w rozumieniu art. 394 kodeksu cywilnego.
2. Strony rozumieją przez to w szczególności, że:
  - a) 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,
  - b) w razie zawarcia Umowy przyrzeczonej zadatek ulega zaliczeniu na poczet Ceny,
  - c) w razie rozwiązania Umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie Umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie Strony.
3. Strony uzgadniają, że danie zadatku nie wyklucza możliwości dochodzenia na zasadach ogólnych naprawienia szkody powstałej w wyniku niewykonania Umowy.

## §6

Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§7

Umowa zostaje zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§8

W zakresie nieuregulowanym w umowie zastosowanie znajdują obowiązujące przepisy prawa.

.....

Sprzedawca

.....

Kupujący