

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 Sąd Rejonowy w Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr, 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 zaliczki zgodnie z postanowieniami §5, zostanie zapłacona przelewem na wskazany przez Sprzedawcę rachunek bankowy w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej.

§5

1. Przy zawarciu niniejszej Umowy Kupujący zapłacił Sprzedawcy kwotę złotych, której Strony nadają znaczenie i skutki zaliczki.
2. Strony rozumieją przez to w szczególności, że:
 - a) gdyby do zawarcia Umowy przyrzeczonej nie doszło z jakiegokolwiek przyczyny, Kupujący może żądać zwrotu zaliczki,
 - b) w razie zawarcia Umowy przyrzeczonej zaliczka ulega zaliczeniu na poczet ceny,
 - c) w razie rozwiązania Umowy zaliczka powinna być zwrócona Kupującemu.
3. Strony uzgadniają, że danie zaliczki nie wyklucza możliwości dochodzenia na zasadach ogólnych naprawienia szkody powstałej w wyniku niewykonania Umowy.

§6

1. Naprawienie szkody wynikającej z uchylenia się od zawarcia Umowy przyrzeczonej nastąpi przez zapłatę kary umownej.
2. W przypadku uchylenia się przez jedną ze Stron od zawarcia Umowy przyrzeczonej, Strona uchylająca się od zawarcia zobowiązana będzie zapłacić na rzecz drugiej Strony karę umowną w wysokości (.....) złotych. Zapłata kary

umownej nastąpi w terminie 14 dni od przedstawienia wezwania do zapłaty na rachunek wskazany w wezwaniu.

3. Zastrzeżenie ani zapłata kary umownej nie wyłączają uprawnień do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych do pełnej wysokości poniesionej szkody.

§7

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