**klauzula**

wzór: materiał szkoleniowy

autor zezwala każdemu na wykorzystanie

w dowolnej formie i na własne ryzyko

ale odpowiedzialność autora wzoru jest wyłączona

**Przedwstępna**

**umowa sprzedaży nieruchomości**

Zawarta dnia 29 marca 2020 roku w Warszawie pomiędzy:

**Anna Bielecką** zamieszkałą w Warszawie, ul. Starodębska 8 m 9 legitymującą się dowodem osobistym numer ADE 545790 wydanym przez Prezydent Miasta m. st Warszawy z  datą ważności do 30 maja 2029, numer PESEL 78011701345,

dalej zwaną **Sprzedającym**

a

**Jakubem Lang** zamieszkałym w Warszawie, ul. Toruńska 76 m 52 legitymującym się dowodem osobistym numer CCX 203469 wydanym przez Prezydenta Miasta ms. Warszawy z datą ważności do 15 lipca 2026, numer PESEL 84051403456

dalej zwanym **Kupującym**

**§ 1**

1. Sprzedający oświadczają, że w dniu zawarcia niniejszej umowy posiadają prawo własności do lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną Nieruchomość położonego **w Warszawie przy ul. Toruńska 92 m 54**. Dla Nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00072874/5 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Warszawie.
2. Lokal mieszkalny położony jest na IX piętrze budynku wielorodzinnego, składa się z 2 przedpokoi, kuchni z jadalnią, 3 pokoi, łazienki i wc, do lokalu przynależy komórka lokatorska nr 55.
3. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 62,33 m.kw., a pomieszczenie przynależne tj. komórka lokatorska wynosi 2,41 m.kw. , z własnością lokalu związany jest udział w gruncie oraz częściach wspólnych budynku wielorodzinnego wynoszący 6474/1183200.
4. Nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek ciężarów, obciążeń, roszczeń i hipotek oraz innych wad prawnych.
5. Nieruchomość została nabyta przez Sprzedającą na podstawie postępowania spadkowego, sygnatura akt I Ns 234/19.

**§ 2**

1. Strony ustalają, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 14 dni od zawiadomienia Sprzedającego przez Kupującego o zawarciu przez Kupującego umowy kredytowej na podstawie, której bank udzieli Kupującemu kredytu w wysokości 300.000,00 zł. ale nie później niż do dnia 05 maja 2020 r.
2. Kupujący zawiadomi Sprzedającego o uzyskaniu kredytu bankowego i gotowości do przystąpienia do umowy sprzedaży. Strony uznają zawiadomienie za pośrednictwem mail (adres mail Sprzedającego: majai@poczta.onet.pl jako skuteczne. Sprzedający zobowiązany jest do potwierdzenie otrzymania mail.
3. Termin podpisania umowy przyrzeczonej zostanie ustalony u notariusza przez Kupującego (w kancelarii notarialnej Kancelaria Notarialna Adam Kacprzyka, ul. Słowackiego 34 w Warszawie lub inne kancelarii notarialnej na terenie Warszawy) i Sprzedający ma obowiązek poinformować o nim Kupującego z 5 dniowym wyprzedzeniem. Strony uznają zawiadomienie za pośrednictwem mail (adres mail Kupującego: jank@poczta.onet.pl) jako skuteczne. Kupujący zobowiązany jest do potwierdzenia otrzymania mail.
4. Nieprzystąpienie do aktu notarialnego przez Kupującego w podanym terminie zgodnie z pkt. 3 uważane będzie jako nie wywiązanie się z niniejszej umowy.
5. Nieprzystąpienie do aktu notarialnego przez Sprzedającego w podanym terminie zgodnie z pkt. 3 uważane będzie jako niewywiązanie się z niniejszej umowy.

**§ 3**

1. Sprzedający oświadczają, że zobowiązują się sprzedać Kupującemu Nieruchomość za cenę **350.000,00 zł.** (słownie: trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych, 00/100 gr) a Kupujący oświadcza, że zobowiązuje się Nieruchomość za tę cenę kupić.
2. Część ceny w kwocie 15.000,00 zł (piętnaście tysięcy złotych) zostanie zapłacona przez Kupującego gotówką przy podpisywaniu niniejszej umowy, przy czym z chwilą przyjęcia przez Sprzedającego gotówki, Strony nadają tej kwocie skutki i znaczenie jak dla zadatku, w rozumieniu art. 394 Kodeksu cywilnego. Podpisując niniejszą umowę Sprzedający kwituje odbiór kwoty zadatku w wysokości 15.000,00 zł.
3. W razie wykonania niniejszej umowy otrzymany zadatek ulega zaliczeniu na poczet ceny.
4. W przypadku niewykonania niniejszej umowy przez Kupującego, Sprzedający jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy i do zachowania otrzymanego zadatku z zastrzeżeniem pkt. 6.
5. Nieudzielenie Kupującemu przez bank kredytu w wysokości 300.000,00 zł., z wyłączeniem sytuacji zawinionej przez Kupującego, nie będzie kwalifikowane jako wina Kupującego.
6. W przypadku niewykonania niniejszej umowy przez Sprzedającego, Kupujący, bez wyznaczenia terminu dodatkowego, jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy, a Sprzedający jest zobowiązany do zapłaty Kupującemu kwoty stanowiącej dwukrotność zadatku określonego w § 4 ust 1 (art. 394 k. c.).
7. Pozostałą część ceny w kwocie 335.000,00 zł. (słownie: trzysta trzydzieści pięt tysięcy złotych) Kupujący zapłaci Sprzedającemu w następujący sposób:
8. z uzyskanego kredytu bankowego w wysokości 300.000,00 zł.
9. Kupujący przed podpisaniem umowy przyrzeczonej zapłaci Sprzedającemu kwotę tytułem zaliczki w wysokości 35.000,00 zł. (słownie: trzydzieści pięt tysięcy złotych/

na rachunek bankowy Sprzedającego numer ………………………………

1. Kupujący w umowie przyrzeczonej, co do obowiązku zapłaty na rzecz Sprzedającego pozostałej części ceny w kwocie 335.000,00 zł. (słownie: trzysta trzydzieści pięt tysięcy złotych) podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego.
2. Sprzedający oświadcza, iż wyraża zgodę na powyższy sposób zapłaty ceny.

**§ 4**

**Oświadczenia Kupującego**

1. Kupujący oświadcza, że zapoznał się ze stan prawnym i fizycznym Nieruchomości oraz go akceptuje.
2. Przy zawarciu umowy przeniesienia prawa własności Nieruchomości w formie Aktu Notarialnego Kupujący zobowiązany jest do okazania oryginału umowy kredytowej z treści której będzie wynikało, że bank udzielił Kupującemu kredytu na zakup przedmiotowej Nieruchomości w wysokości 300.000,00 zł. oraz, że wypłata kredytu nastąpi bezpośrednio na rachunki bankowe Sprzedających podane w § 3 jako zapłata ceny za sprzedaną Nieruchomość.
3. W sytuacji, gdy Kupujący nie przedstawi dokumentów, o których mowa w pkt 2 Sprzedający ma prawo do odstąpienia od umowy z winy Kupującego.
4. W sytuacji, gdy Kupujący nie dokona zapłaty przed podpisaniem umowy przyrzeczonej kwoty zaliczki w wysokości 35.000,00 zł. zgodnie z § 3 Sprzedający ma prawo do odstąpienia od umowy z winy Kupującego.

**§ 5**

**Postanowienia końcowe**

1. Przekazanie przedmiotu sprzedaży nastąpi w terminie 2 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.
2. Strony postanawiają, że koszty niniejszej umowy ponoszą we własnym zakresie a koszty umowy przyrzecznej (notarialne i opłaty sądowe) ponosi Kupujący.
3. Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy według powszechnie obowiązujących przepisów.
5. Do kwestii nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egz. dla każdej ze Stron oraz 1 egz. dla Banku.

............................................. ...........................................

**Sprzedający Kupujący**