

PROFESJONALNA UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY

Wariant rozszerzony dla transakcji gotówkowej z rygorystyczną weryfikacją stanu Księgi Wieczystej.

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO

Zawarta w Olsztynie, dnia r., pomiędzy:

1., zamieszkałym/ą w, przy ul., legitymującym/ą się dowodem osobistym seria i numer, PESEL:
zwanym/ą dalej „**Sprzedającym**”,

a

2., zamieszkałym/ą w, przy ul., legitymującym/ą się dowodem osobistym seria i numer, PESEL:
zwanym/ą dalej „**Kupującym**”,

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

§ 1. OŚWIADCZENIA DOTYCZĄCE STANU PRAWNEGO (KSIĘGA WIECZYSTA)

1. Sprzedający oświadcza, że jest wyłącznym właścicielem lokalu mieszkalnego nr, stanowiącego odrębną nieruchomość, znajdującego się w budynku przy ul. w Olsztynie, dla którego Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW** (zwanego dalej „Lokalem”).

2. Sprzedający oświadcza pod rygorem odpowiedzialności odszkodowawczej, że treść wyżej wymienionej Księgi Wieczystej jest mu dokładnie znana i według stanu na dzień dzisiejszy:

- **Dział I-O oraz I-Sp:** Opis lokalu jest zgodny ze stanem faktycznym, a z własnością Lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej oraz prawo do wyłącznego korzystania z pomieszczenia przynależnego (piwnicy/komórki) nr

- **Dział II:** Sprzedający jest wpisany jako jedyny właściciel i nie toczą się żadne postępowania mogące zmienić ten wpis.
- **Dział III:** Lokal wolny jest od jakichkolwiek praw osób trzecich, roszczeń, ograniczeń w rozporządzaniu, ostrzeżeń o wszczęciu egzekucji oraz jakichkolwiek innych wpisów wzmianek.
- **Dział IV:** Lokal jest całkowicie wolny od obciążeń hipotecznych, a w dziale tym nie widnieją żadne otwarte wnioski ani wzmianki o wpis hipeki.

3. Sprzedający zobowiązuje się, że do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej stan prawny Lokalu nie ulegnie zmianie, w szczególności nie zostaną zgłoszone ani wpisane do Księgi Wieczystej żadne nowe wnioski, ostrzeżenia, zabezpieczenia ani obciążenia.

Autorski komentarz psychologiczno-prawny: To kluczowy zapis chroniący Kupującego. Rozbicie oświadczenia na poszczególne działy Księgi Wieczystej (ze szczególnym uwzględnieniem działu III i IV oraz wzmianek o wnioskach) dyscyplinuje Sprzedającego i zdejmuje z klienta gotówkowego obawę o ukryte wady prawne. Gwarancja niezmienności stanu prawnego do dnia aktu buduje bezwzględne poczucie bezpieczeństwa transakcji.

§ 2. ZOBOWIĄZANIE DO ZAWARCIA UMOWY I CENA

1. Strony zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzeczoną sprzedaży (w formie aktu notarialnego), na mocy której Sprzedający sprzeda Kupującemu opisany w § 1 Lokal wolny od obciążeń i roszczeń, a Kupujący lokal ten kupi za cenę wynoszącą PLN (słownie: złotych).

2. Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie do dnia r. w wybranej przez Kupującego kancelarii notarialnej w Olsztynie.

§ 3. ZADATEK I FINANSOWANIE GOTÓWKOWE

1. Na poczet ceny określonej w § 2 ust. 1, Kupujący w dniu dzisiejszym wpłaca Sprzedającemu kwotę PLN tytułem zadatku (słownie:), co Sprzedający potwierdza własnoręcznym podpisem pod niniejszą umową.

2. Kupujący oświadcza, że zakup Lokalu finansuje w całości ze środków własnych, bez udziału kredytu hipotecznego (transakcja gotówkowa).

3. Pozostałą część ceny w kwocie PLN Kupujący zobowiązuje się zapłacić Sprzedającemu w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony zgodnie ustalają, że zapłata nastąpi poprzez (wybrać właściwe):

- złożenie całości kwoty do depozytu notarialnego przed podpisaniem aktu przyrzeczonego, z dyspozycją wypłaty na konto Sprzedającego po podpisaniu umowy,

- dokonanie przelewu ekspresowego (SORBNET / Express Elixir) z konta Kupującego na konto Sprzedającego nr bezpośrednio w trakcie podpisywania aktu notarialnego.

Autorski komentarz psychologiczno-prawny: Zabezpieczenie płatności reszty ceny przy kliencie gotówkowym wymaga profesjonalnych narzędzi. Depozyt notarialny lub przelew realizowany w systemie SORBNET w obecności notariusza eliminuje całkowicie ryzyko, że Sprzedający przeniesie własność nieruchomości, zanim realnie zobaczy kapitał na swoim rachunku bankowym. Chroni to spokój psychiczny obu stron.

§ 4. STAN LOKALU I WYDANIE

1. Sprzedający zobowiązuje się wydać Lokal w posiadanie Kupującemu w terminie do dnia r., po wpłaceniu całej ceny sprzedaży.
2. Sprzedający oświadcza, że do dnia wydania Lokalu ureguje wszystkie należności z tytułu kosztów eksploatacji (czynsz administracyjny, media) oraz przedłoży stosowne zaświadczenie o braku zaległości meldunkowych i finansowych.

§ 5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego, ze szczególnym uwzględnieniem art. 394 KC dotyczącym skutków prawnych zadatku.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

SPRZEDAJĄCY

KUPUJĄCY