

ŚWIADOMA UMOWA SPRZEDAŻY MIESZKANIA

(Przedwstępna Umowa Sprzedaży Nieruchomości)

Zawarta w Olsztynie, dnia r. pomiędzy:

Sprzedającym:

....., zamieszkałym w, przy ul.
....., legitymującym się dowodem osobistym seria i numer, PESEL:

Kupującym:

....., zamieszkałym w, przy ul.
....., legitymującym się dowodem osobistym seria i numer, PESEL:

Komentarz psychologiczno-prawny: Dokładne weryfikowanie danych z dowodu osobistego już na samym początku buduje transparentność. Ciche strony zyskują pewność, z kim wchodzi w relację biznesową, co natychmiast obniża poziom stresu.

§ 1. Oświadczenia Sprzedającego

1. Sprzedający oświadcza, że jest wyłącznym właścicielem lokalu mieszkalnego nr, znajdującego się w budynku przy ul. w Olsztynie, dla którego Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wierczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW**
2. Sprzedający oświadcza, że nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek obciążeń, praw osób trzecich oraz roszczeń, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić przeniesienie własności.

Komentarz psychologiczno-prawny: Czysta księga wieczysta to fundament spokoju Kupującego. Podanie jej numeru na tym etapie pozwala Kupującemu na samodzielne sprawdzenie stanu prawnego online, co buduje ogromne zaufanie do Sprzedającego.

§ 2. Przedmiot Umowy i Cena

1. Sprzedający zobowiązuje się sprzedać, a Kupujący zobowiązuje się kupić wyżej opisany lokal mieszkalny za cenę **PLN** (słownie: złotych).
2. Strony zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzeczoną (w formie aktu notarialnego) w terminie do dnia L.

§ 3. Zadatek

1. Przy wejściu w życie niniejszej umowy Kupujący wpłaca Sprzedającemu gotówką / przelewem na konto kwotę PLN tytułem zadatku.
2. Sprzedający pokwitowaniem niniejszej umowy potwierdza odbiór zadatku.
3. W przypadku niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona może od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać, a jeżeli sama go dala, żądać sumy dwukrotnie wyższej (zgodnie z art. 394 Kodeksu Cywilnego).

Komentarz psychologiczno-prawny: Zastosowanie instytucji zadatku (a nie zaliczki) daje obu stronom silne poczucie stabilizacji transakcji. Sprzedający wie, że Kupujący traktuje zakup poważnie, a Kupujący ma pewność, że mieszkanie nie zostanie sprzedane komuś innemu w trakcie przygotowań do aktu.

§ 4. Finansowanie i Kredyt (Klauzula Bezpieczeństwa)

1. Strony zgodnie oświadczają, że Kupujący finansuje zakup nieruchomości częściowo z kredytu hipotecznego.
2. W przypadku, gdy Kupujący – mimo dołożenia należytej staranności i złożenia wniosków do minimum 3 banków – otrzyma ostateczną decyzję odmowną dotyczącą przyznania kredytu, stronom przysługuje prawo do odstąpienia od umowy bez konsekwencji finansowych, a wpłacony zadatek zostanie zwrócony Kupującemu w całości w terminie 7 dni.

Komentarz psychologiczno-prawny: To serce „Świadomej Umowy”. Wprowadzenie tej klauzuli zdejmuje z Kupującego paraliżujący strach przed utratą oszczędności życia w przypadku odmowy banku. Z perspektywy psychologii biznesu: elastyczność i empatia Sprzedającego w tym punkcie często decydują o tym, dlaczego klient wybierze właśnie Twoją ofertę w Olsztynie.

§ 5. Postanowienia Końcowe

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Podpis Sprzedającego

Podpis Kupującego

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY NIERUCHOMOŚCI

Przekazanie z Uważnością

Sporządzony w Olsztynie, dnia r. do Umowy Sprzedaży z dnia r.

Adres nieruchomości: Olsztyn, ul.

1. Strony Przekazania:

- Przekazujący (Sprzedający):
- Odbierający (Kupujący):

Wprowadzenie z Uważnością: Ten moment to nie tylko formalność prawna, ale też chwila emocjonalnego pożegnania z przestrzenią przez jedną stronę i powitanie nowej historii przez drugą. Przeprowadzenie go w spokoju i z dbałością o detale gwarantuje dobre relacje na przyszłość.

2. Stany Liczników:

Licznik	Numer seryjny	Stan licznika
Energia elektryczna		
Zimna woda		
Ciepła woda		
Gaz		
Ciepłomierz / podzielnik		

3. Przekazane Kompletu Kluczy i Pilotów:

- Klucze do drzwi wejściowych (głównych): szt.
- Klucze do skrzynki na listy: szt.
- Klucze do piwnicy / komórki lokatorskiej: szt.
- Piloty do bramy wjazdowej / garażu: szt.

4. Stan Techniczny i Wyposażenie (Uwagi):

Strony wspólnie oświadczają, że lokal został uprzątnięty, a jego stan techniczny, instalacje oraz pozostawione wyposażenie (zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami) są znane Kupującemu i nie będą zastrzeżeń, z wyjątkiem następujących uwag:

.....

Komentarz psychologiczny: Dokładne wypisanie ewentualnych drobnych mankamentów lub też braku chłmiń abie strony przed „późniejszymi pretensjami”. To, co spissane na papierze, przestaje być polem do domysłów i nieporozumień.

5. Oświadczenie Końcowe:

Z chwilą podpisania niniejszego protokołu wszelkie ciężary i korzyści związane z eksploatacją lokalu przechodzą na Kupującego. Kupujący zobowiązuje się do przepisania umów z dostawcami mediów w terminie 7 dni roboczych,

Podpis Przekazującego (Sprzedawcy)

Podpis Odbierającego (Kupującego)