



UMOWA PRZEDWSTĘPNA

SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ^[1]

W dniu 23 listopada 2015 roku, w Krakowie, pomiędzy:

[2]Janem Nowakiem, PESEL: XXXXXXXX, NIP: XXXX, legitymującym się dowodem osobistym nr: XXXX, zam. ul. Krańcowa 3/11, 31-500 Kraków, prowadzącym działalność gospodarczą przy ul. Piłsudskiego 12 lok. 3 w Krakowie pod firmą Jan Nowak – Handel Detaliczny – zwanym dalej Zbywcą

oraz

[3]ABC – NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie przy ul., 30-300 Kraków, o kapitale zakładowym 50.000 zł, zarejestrowaną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieście w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS XXXXXXXX, posiadającą NIP: XXXX, zwaną dalej Nabywcą, reprezentowaną przez prokurenta Marka Kowalskiego,

zwanymi dalej łącznie “Stronami”, została zawarta umowa przedwstępna następującej treści:

§ 1

1. **[4]**Przedmiotem niniejszej umowy jest zobowiązanie stron do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej.
2. Nieruchomością lokalową, o której mowa ust. 1, jest lokal nr 3 znajdujący się budynku położonym przy ul. Piłsudskiego 12 w Krakowie, o powierzchni 100 m², na który składają się dwa pokoje biurowe oraz zaplecze gospodarczo-techniczne wraz z łazienką, stanowiący odrębną nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KR1P/00012345/0.

§ 2

1. **[5]**Zbywca oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości lokalowej wskazanej w § 1 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Zbywca oświadcza, iż:
 - a. przedmiot umowy jest wolny od obciążeń,
 - b. przedmiot umowy nie jest przedmiotem najmu lub dzierżawy,
 - c. nie toczą się żadne postępowania sądowe, egzekucyjne lub administracyjne, których przedmiotem jest nieruchomość opisana w § 1 ust. 1.

§ 3



[6] Strony zobowiązują się do zawarcia właściwej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego do dnia 15 grudnia 2015 roku. Koszty notarialne pokryje Nabywca.

§ 4

Strony ustalają, że cena, za którą Nabywca nabywa od Zbywcy lokal, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy, wynosi **1.030.000 zł** (słownie: *jeden milion trzydzieści tysięcy złotych*).

§ 5

[7] Na poczet ceny ustalonej w § 4 niniejszej umowy, Nabywca przekazuje Zbywcy [8] zaliczkę w wysokości 30.000 zł (słownie: *trzydzieści tysięcy złotych*), a Zbywca potwierdza jej przyjęcie. W przypadku niezawarcia właściwej umowy sprzedaży zaliczka zostanie zwrócona Nabywcy.

§ 6

Do dnia upływu terminu na zawarcie umowy właściwej, tj. do dnia 15 grudnia 2015 roku, [9] Zbywca nie przeniesie własności nieruchomości na jakiegokolwiek podstawie prawnej na rzecz osoby trzeciej. Za naruszenie tego zobowiązania Zbywca zapłaci Nabywcy, na jego pierwsze żądanie, [10] karę umowną w kwocie 50.000 zł (słownie: *pięćdziesiąt tysięcy złotych*).

§ 7

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz Ustawy o własności lokali.

§ 8

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron. Do egzemplarzu Nabywcy dołączone jest pisemne oświadczenie Zbywcy o otrzymaniu zaliczki, o której mowa w § 5.

podpis Zbywcy

podpis Nabywcy

[1] Umowa przedwstępna może być zawarta w dowolnej formie. Natomiast umowa przyrzeczona musi mieć formę przewidzianą przez prawo do dokonania danej czynności prawnej. W niniejszym wzorze umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej jest sporządzona pisemnie, niemniej umowa przyrzeczona, jak każda umowa przenosząca własność nieruchomości, powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności – art. 158 w zw. z art. 73 § 2 KC. Niezachowanie formy aktu notarialnego dla umowy przedwstępnej skutkuje tym, że Strony nie będą mogły na jej podstawie domagać się przed sądem zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pozostanie im jedynie możliwość zgłoszenia roszczeń odszkodowawczych w bardzo ograniczonym zakresie, bo obejmujących tylko naprawienie szkody powstałej na skutek niezawarcia umowy przyrzeczonej.

[2] W umowie trzeba oznaczyć strony w sposób niebudzący wątpliwości. W niniejszej umowie Zbywca jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą i sprzedaż lokalu następuje w ramach jego działalności gospodarczej. Dlatego też należy podać dane sprzedawcy identyfikujące go jako przedsiębiorcę, tj. z uwzględnieniem firmy, NIP-u oraz miejsca prowadzenia działalności.

[3] W przypadku, kiedy stroną umowy jest osoba prawna, należy wskazać dane umożliwiające identyfikację tej osoby prawnej, nie zapominając o treści art 206 ksh, w przypadku spółek z ograniczoną odpowiedzialnością. Należy również sprawdzić, czy osoba zawierająca umowę jest uprawniona do reprezentacji podmiotu i zaciągania zobowiązań w jej imieniu zgodnie z danymi ujawnionymi w Rejestrze Przedsiębiorców KRS.

[4] W przypadku umowy przedwstępnej należy wskazać, że jest to umowa przedwstępna, która ma za przedmiot doprowadzenie do zawarcia umowy przyrzeczonej (lub inaczej zwanej umową właściwą). Trzeba też wskazać, co będzie przedmiotem umowy właściwej.

[5] Jeżeli przedmiotem umowy przedwstępnej jest sprzedaż rzeczy to warto wymagać od sprzedawcy okazania dowodu własności. Przez dowód własności należy rozumieć udokumentowaną podstawę prawną, taką jak umowa sprzedaży czy darowizny. W przypadku nieruchomości może to być akt notarialny nabycia lub przynajmniej odpis księgi wieczystej, a w przypadku samochodu dowód rejestracyjny lub umowa nabycia.

[6] Wskazanie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej ma fundamentalne znaczenie, gdyż to właśnie na podstawie tego postanowienia będą liczone terminy związane z przedawnieniem roszczeń oraz z prawem do żądania zawarcia umowy na drodze sądowej – art. 389 § 2 KC i art. 390 § 2 KC.

[7] W umowie przedwstępnej, dla wzmocnienia jej mocy prawnej, można dokonać zapłaty części świadczenia. Spełnienie tego świadczenia powinno być pokwitowane i dołączone do umowy, przynajmniej dla Nabywcy, który uiszcza część świadczenia.

[8] Należy odróżnić zaliczkę od zadatku. Zaliczka nie jest prawnie uregulowana i sposoby jej wpłaty, zwrotu oraz jej funkcje strony muszą ustalić w umowie. Natomiast zadatek jest swoistym zabezpieczeniem, które polega na tym, że w przypadku niedochowania umowy wpłacony zadatek przepada. W przypadku jednak, gdy umowy nie dochowa druga strona, jest ona zobowiązana do zapłaty zadatku w podwójnej wysokości.

[9] Jeżeli umowa przedwstępna ma skutecznie zmotywować strony do zawarcia umowy właściwej, to warto wprowadzić sankcję za uchylanie się od wypełnienia tego zobowiązania. W tym przypadku, jest to zakaz rozporządzania nieruchomością pod sankcją kary pieniężnej i to w kwocie wyższej niż zaliczka, co zapewni skutecznie, że nieruchomość będzie „czekać” na Nabywcę.

[10] Zgodnie z art. 483 KC, kara umowna może być wymierzona za niespełnienie świadczenia niepieniężnego – w tym przypadku za złamanie zakazu rozporządzania rzeczą.