

**Umowy gospodarcze.
Komentarz praktyczny.
Komparycje. Klauzule.
Wzory umów i aktów
notarialnych do
pobrania**

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Część **II**

Umowy nazwane

Rozdział 2

Umowy z zakresu
prawa zobowiązań

32. Umowa przedwstępna sprzedaży urządzenia

Umowa przedwstępna sprzedaży urządzenia

zawarta w ... w dniu ... r. pomiędzy:

Mieczysławem Nowak, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą „NOWAX Mieczysław Nowak” na podstawie wpisu do CEIDG, pod adresem: ul. ..., NIP: ..., REGON: ..., reprezentowanym przez prokurenta samoistnego *Baltazara Wiśniewskiego* zwanym dalej „**Sprzedającym**”

a

ABC Kowalski, Nowacki spółką jawną z siedzibą w ... przy ul. ..., wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w ..., pod numerem KRS ..., NIP ..., REGON ..., reprezentowaną przez Wspólnika uprawnionego do jednoosobowej reprezentacji: *Tadeusza Kowalskiego* zwaną dalej „**Kupującym**”

łącznie dalej zwanymi „**Stronami**”

§ 1

1. Sprzedający oświadcza, że jest właścicielem specjalistycznego urządzenia ..., Nr seryjny ..., o cechach i parametrach wynikających z Oferty sprzedaży, stanowiącej Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy, zwanego dalej Urządzeniem.
2. Urządzenie nie jest obciążone jakimikolwiek prawami lub roszczeniami osób trzecich, nie jest przedmiotem innych umów i nie podlega żadnym ograniczeniom w rozporządzaniu, w szczególności nie toczy się żadne postępowanie sądowe ani administracyjne, w tym egzekucyjne, mające na celu pozbawienie lub ograniczenie praw Sprzedającego do Urządzenia.

§ 2

Sprzedający zobowiązuje się sprzedać Kupującemu Urządzenie, opisane w § 1, za cenę ... netto/brutto, w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, a Kupujący zobowiązuje się je kupić na warunkach wynikających z niniejszej umowy.

§ 3

Strony zobowiązują się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w terminie do dnia

§ 4

1. Cenę nabycia, określoną w § 2, Kupujący zobowiązany będzie zapłacić na rachunek bankowy Sprzedającego Nr ... w terminie do dniaW cenie nabycia zawarty będzie koszt transportu Urządzenia i jego instalacji w siedzibie Sprzedającego.
2. Sprzedający wyda Urządzenie w posiadanie Kupującego w terminie do ... dni od otrzymania zapłaty ceny nabycia, co strony potwierdzą w protokole zdawczo-odbiorczym. Przed wydaniem Urządzenia Kupującemu będzie on zobowiązany do oceny prawidłowości jego funkcjonowania i do zgłoszenia jego ewentualnych wad fizycznych do protokołu zdawczo-odbiorczego. W razie stwierdzenia wad

Klauzula dotycząca sposobu zapłaty ceny nabycia

Klauzula dotycząca wydania przedmiotu umowy

Urządzenia, Sprzedający będzie zobowiązany te wady usunąć w terminie ... lub w tym samym terminie wymienić Urządzenie na inne, wolne od wad, zgodne ze specyfikacją określoną w Załączniku Nr 1.

3. Z chwilą wydania na Kupującego przejdą wszystkie korzyści i ciężary związane ze sprzedanym Urządzeniem oraz niebezpieczeństwo przypadkowej jego utraty lub uszkodzenia.

4. Sprzedający udzieli Kupującemu ...-miesięcznej gwarancji na Urządzenie opisane w § 1, zgodnie z warunkami gwarancji (Załącznik Nr 2).

5. Niezależnie od uprawnień z tytułu udzielonej gwarancji, Kupującemu będą przysługiwać uprawnienia z tytułu rękojmi na wady Urządzenia (przez 2 lata), przy czym jej bieg rozpocznie się od dnia wydania Urządzenia.

§ 5

1. Sprzedający potwierdza, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymał od Kupującego kwotę ... (stanowiącą ...% ceny nabycia), określonej w § 2, tytułem zadatku, który w razie wykonania umowy zostanie zaliczony na poczet ceny nabycia.

Klauzula dotycząca wpłaty zaliczki

2. Strony oświadczają, że zadatek ma to znaczenie, że w razie niewykonania niniejszej umowy przez Kupującego, Sprzedający może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, zaś w razie niewykonania umowy przez Sprzedającego, Kupujący może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i żądać sumy dwukrotnie wyższej.

3. W razie niewykonania umowy z przyczyn leżących po obu Stronach umowy lub z przyczyn za które żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności, a także w przypadku rozwiązania umowy, wpłacony przez Kupującego zadatek zostanie zwrócony, a Sprzedający zwolniony będzie z obowiązku zapłaty sumy dwukrotnie wyższej.

§ 6

Strona odstępująca od niniejszej umowy zobowiązana jest do złożenia drugiej stronie pisemnego oświadczenia, a w razie skutecznego odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron uznaje się ją za niezawartą.

§ 7

1. Załączniki stanowią integralną część umowy (Załącznik Nr 1 – Oferta sprzedaży, Załącznik Nr 2 – Warunki gwarancji).

2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

Niniejsza umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze Stron.

[Sprzedający]

[Kupujący]

I. Komparycje umowy

Przykład Nr 1

Mieczysławem Nowak, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą „NOWAX Mieczysław Nowak” na podstawie wpisu do CEIDG, pod adresem: ul. ..., NIP: ..., REGON: ..., reprezentowanym przez prokurenta samoistnego *Baltazara Wiśniewskiego*, zwanego dalej „Sprzedającym”

Prokura jest pełnomocnictwem udzielonym przez przedsiębiorcę podlegającego obowiązkowi wpisu do CEIDG, obejmującym umocowanie do czynności sądowych i pozasądowych, jakie są związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa. Może być udzielona kilku osobom łącznie lub oddzielnie. Udzielenie prokury podlega ujawnieniu w CEIDG (art. 109⁸ KC). W powyższym wzorze przedsiębiorca jest reprezentowany przez prokurenta samoistnego, który może reprezentować przedsiębiorcę samodzielnie (art. 109¹ § 1 w zw. z art. 109⁴ § 1 KC).

Przykład Nr 2

Mieczysławem Nowak, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą „NOWAX Mieczysław Nowak” na podstawie wpisu do CEIDG, pod adresem: ul. ..., NIP: ..., REGON: ..., zwanym dalej „Sprzedającym”

Przedsiębiorca będący osobą fizyczną (prowadzący jednoosobową działalność gospodarczą), wpisany do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, co do zasady, jest uprawniony do samodzielnej reprezentacji przedsiębiorstwa. Przedsiębiorca działa pod firmą, która podlega ujawnieniu we właściwym rejestrze. Firmą osoby fizycznej jest jej imię i nazwisko, co nie wyklucza włączenia do firmy przedsiębiorcy pseudonimu lub określeń wskazujących na przedmiot działalności przedsiębiorcy, miejsce jej prowadzenia oraz innych określeń dowolnie obranych (tutaj: „NOWAX”). Przedsiębiorca będący osobą fizyczną w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zobowiązany jest do posługiwania się numerem identyfikacji podatkowej. Najczęściej w obrocie przedsiębiorca jednoosobowy działa we własnym imieniu, co jednak nie wyklucza możliwości ustanowienia przez przedsiębiorcę pełnomocnika (art. 98 KC) lub prokurenta (art. 109¹ KC).

Przykład Nr 3

*Mieczysławem Nowak, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą „NOWAX Mieczysław Nowak” na podstawie wpisu do CEIDG, pod adresem: ul. ..., NIP: ..., REGON: ..., reprezentowanym przez pełnomocnika *Balbinę Wiśniewską*, na podstawie pisemnego pełnomocnictwa z dnia ..., stanowiącego załącznik do niniejszej umowy, zwanym dalej „Sprzedającym”.*

Przedsiębiorca może udzielić pełnomocnikowi pełnomocnictwa ogólnego (upoważniającego do dokonywania czynności zwykłego zarządu), rodzajowego (upoważniającego do dokonywania czynności o określonym zakresie) lub do dokonania konkretnej czynności w imieniu mocodawcy (np. zawarcie konkretnej umowy na określonych przez mocodawcę warunkach lub według uznania pełnomocnika). Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnych czynności. Jeżeli do ważności czynności prawnej potrzebna jest szczególna forma, pełnomocnictwo do dokonania tej czynności powinno być udzielone w tej samej formie. Pełnomocnictwo do zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży ruchomości może zostać udzielone w zwykłej formie pisemnej.

Przykład Nr 4

ABC Kowalski, Nowacki spółką jawną z siedzibą w ... przy ul. ..., wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w ..., pod numerem KRS ..., NIP ..., REGON ..., reprezentowaną przez Wspólnika uprawnionego do jednoosobowej reprezentacji: *Tadeusza Kowalskiego*, zwaną dalej „Kupującym”

Co do zasady, w spółce jawnej każdy wspólnik ma prawo do samodzielnej reprezentacji spółki, a prawa tego nie można ograniczyć ze skutkiem wobec osób trzecich. Prawo wspólnika do reprezentacji dotyczy wszystkich czynności sądowych i pozasądowych spółki (art. 29 KSH). Jednak umowa spółki może przewidywać, że wspólnik jest pozbawiony prawa reprezentowania spółki albo że jest uprawniony do jej reprezentowania tylko łącznie z innym wspólnikiem lub prokurentem (art. 30 § 1 KSH). Prawidłowe określenie sposobu reprezentacji danej spółki wymaga każdorazowo weryfikacji, w oparciu o aktualny wydruk lub odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, odpowiadający danym spółki ujawnionym w rejestrze. W omawianym przykładzie przyjęto sposób typowy sposób reprezentacji spółki przez wspólnika uprawnionego do jej samodzielnej reprezentacji.

II. Objaśnienia do umowy

Podstawa prawna. Artykuł 389–390 KC.

Treść. Umowa przedwstępna jest umową nazwaną, w której jedna lub obie strony dążące do zawarcia innej umowy definitywnej (tzw. umowy przyrzeczonej), zobowiązują się do jej zawarcia, określając istotne postanowienia tej umowy tj. elementy niezbędne do określenia świadczeń stron. Brak oznaczenia istotnych postanowień (*essentialia negotii*) w umowie przedwstępnej skutkuje jej nieważnością. Strony umowy przedwstępnej mogą ponadto określić w jej treści elementy dodatkowe, które nie są niezbędne dla powstania zobowiązania z umowy przyrzeczonej, takie jak: określenie praw i obowiązków stron w trakcie trwania umowy przyrzeczonej, zakresu czynności przygotowawczych niezbędnych do wykonania umowy przyrzeczonej lub wprowadzić zastrzeżenia dodatkowe, takie jak np.: warunek, kara umowna, zadatek, zaliczka, umowne prawo odstąpienia.

Cel. Umowa przedwstępna ma na celu przygotowanie stron i zagwarantowanie im na przyszłość zawarcia określonej przez nie umowy przyrzeczonej, której, z różnych przyczyn, prawnych lub faktycznych, w danym momencie strony nie mogą lub nie chcą skutecznie zawrzeć (np. w sytuacji gdy jedna ze stron umowy nie zgromadziła jeszcze odpowiednich środków finansowych pozwalających jej na zapłatę ceny zakupu lub, gdy nie jest w danym chwili gotowa do przeniesienia własności przedmiotu umowy na drugą stronę umowy). Umowa przedwstępna może mieć charakter jednostronnie lub dwustronnie zobowiązujący, przy czym nie jest umową wzajemną. Zawierając umowę przedwstępną strony umowy tworzą jedynie zobowiązanie do zawarcia innej umowy w przyszłości (tzw. umowy przyrzeczonej), co oznacza, że przed zawarciem umowy przyrzeczonej po żadnej ze stron umowy nie powstaje jeszcze obowiązek świadczenia na rzecz drugiej strony, wynikający z umowy przyrzeczonej i żadna ze stron nie może oczekiwać jego spełnienia. W wykonaniu umowy przedwstępnej strony mogą jedynie oczekiwać od drugiej strony umowy złożenia określonego oświadczenia woli. „Umowa przedwstępna, jako umowa przygotowawcza, tym różni się od umów definitywnych, że nie stanowi źródła

obowiązku świadczenia, które bezpośrednio realizuje zamierzony przez strony cel gospodarczy. Umowa przedwstępna tworzy wyłącznie zobowiązanie do zawarcia w przyszłości umowy przyrzekanej, która taki cel będzie realizować. Niedopuszczalne jest wywodzenie z umowy przedwstępnej żądania wydania oznaczonej rzeczy lub zapłaty jakichkolwiek kwot pieniężnych przez stronę przed zawarciem umowy definitywnej, jako wykonania obowiązku świadczenia i co więcej, którego można dochodzić na drodze sądowej. Z umowy przedwstępnej taki obowiązek nie może wynikać, bowiem świadczenie polega w tym wypadku na złożeniu stosownego oświadczenia woli w ramach mechanizmu zawierania umowy przyrzeczonej” (wyr. SN z 11.3.2016 r., I CSK 161/15, Legalis).

Termin. Jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia.

Termin może zostać określony poprzez wskazanie konkretnej daty lub zdarzenia, którego zaistnienie w przyszłości jest pewne. Wyznaczenie terminu poprzez samo odwołanie się np. do daty wydania decyzji przez organ administracji kwalifikowane jest jako zastrzeżenie warunku (art. 89 KC), który powoduje, że do czasu zaistnienia zdarzenia przyszłego i niepewnego zdarzenia nie powstają skutki prawne (przed ziszczeniem się warunku nie jest możliwe zawarcie umowy przyrzeczonej). „(...) w razie połączenia warunku z terminem, np. przez wskazanie, iż oznaczony w umowie przedwstępnej termin w ciągu, którego ma zostać zawarta umowa przyrzeczona biegnie od chwili ziszczenia się warunku, spełnia wymaganie oznaczenia terminu, o jakim mowa w art. 389 § 2 zd. 1 KC” (wyr. SN z 11.3.2016 r., I CSK 161/15, Legalis).

Forma. Umowę przedwstępną można zawrzeć w dowolnej formie. W zależności od formy zawartej umowy przedwstępnej, wywiera ona określone skutki prawne, gdy strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia (tzw. silniejszy lub słabszy skutek zobowiązania).

Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. W sytuacji, gdy strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej (**tzw. słabszy skutek zobowiązania**). Zakres odpowiedzialności strony uchylającej się od zawarcia umowy przyrzeczonej ograniczony jest do tzw. ujemnego interesu umownego. „Odszkodowanie to obejmuje straty wynikłe z niedojścia do skutku umowy między stronami. Na te straty zaś składają się: koszty zawarcia umowy, wydatki związane z własnym świadczeniem, zbędne nakłady podjęte w związku z własnym świadczeniem lub przyjęciem świadczenia drugiej strony, ilekroć przywrócenie stanu poprzedniego nie będzie możliwe, albo wynikną stąd koszty, ewentualnie inne składniki uszczerbku materialnego, wyrażające się w poniesieniu oznaczonych strat. Wyłączone są natomiast niezyskane korzyści w postaci tych, które by odpowiadały uzyskanym w razie dojścia do skutku umowy i jej wykonania. W żadnym wypadku wysokości dochodzonego w tych okolicznościach roszczenia nie może kształtować wartości rzeczy, którą poszkodowany by nabył, gdyby doszło do wykonania umowy, podobnie jak i korzyści, które rzecz ta przynosi” (wyr. SN z 22.12.2005 r., V CSK 19/05, Legalis). W ramach swobody umów strony umowy przedwstępnej zakres tej odpowiedzialności mogą ukształtować odmiennie.

W sytuacji, gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy (np. forma aktu notarialnego wymagana do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości), strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej na drodze sądowej (**tw. silniejszy skutek zobowiązania**). Wydany na tej podstawie prawomocny wyrok uwzględniający powództwo o stwierdzenie obowiązku złożenia oświadczenia woli o zawarciu umowy przyrzeczonej zastępuje oświadczenie woli strony uchylającej się od jej zawarcia.

„O uchyleniu się od zawarcia umowy można mówić w razie bezpodstawnej odmowy jej zawarcia, co zachodzi w razie świadomego działania lub zaniechania zmierzającego do niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenia się z takim skutkiem. Można więc przyjąć, że «uchylanie się» od zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza zawinione przez stronę niewykonanie umowy” (wyr. SN z 19.3.2021 r., II CSKP 3/21, Legalis).

W świetle ugruntowanego orzecznictwa istnieje pogląd, że niezgromadzenie przez nabywcę, w określonym terminie, środków finansowych na zakup nie zwalnia go, co do zasady, od odpowiedzialności za niewykonanie umowy przyrzeczonej. Obowiązek zapłaty spoczywa na kupującym, który, przystępując do transakcji, powinien zapewnić środki finansowe niezbędne dla realizacji przyrzeczonej umowy (wyr. SA w Gdańsku z 8.2.2012 r., V ACa 294/12, Legalis; wyr. SA w Łodzi z 11.2.2014 r., I ACa 1035/13, Legalis; wyr. SO w Słupsku z 25.11.2016 r., IV Ca 575/16, Legalis).

Istota i wysokość zadatku. „Zadek jest pojęciem prawnym zawartym w art. 394 KC. Stosownie do art. 394 § 1 KC, w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczajaj zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W nauce wskazuje się, że zadatek jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, wzmacniającym więc zobowiązaniową między stronami i pełniącym funkcje mobilizującą, dyscyplinującą oraz zabezpieczającą. (...) wysoka suma zadatku nie zmienia jego charakteru prawnego i skutków zastrzeżenia umownego przyjętego przez strony. Relacja między wysokością kwoty zadatku a wartością przedmiotu świadczenia umownego nie została uregulowana w ustawie, a zatem jest pozostawiona swobodzie kontraktowej stron (art. 353¹ KC). Zazwyczaj jest to niewielka część świadczenia pieniężnego, które ma spełnić strona zobowiązana; jest jednak dopuszczalne i zależy wyłącznie od woli stron, ustalenie tej kwoty na innym poziomie, w tym także zastrzeżenie zadatku, którego wartość jest dużo wyższa, na przykład przekracza połowę wartości całego świadczenia (por. wyr. SN z 21.5.2005 r., V CK 577/04, PUG 2006, Nr 8, s. 32 oraz z 13.2.2002 r., IV CKN 672/00, OSNC 2003, Nr 1, poz. 10)” (tak wyr. SN z 31.5.2019 r., IV CSK 163/18, Legalis).

Przedawnienie roszczeń. Roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne (tak też art. 390 § 3 KC).

Skutki podatkowe. Umowa przedwstępna sprzedaży nie podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Pobrana w ramach umowy przedwstępnej zaliczka lub zadatek nie powoduje powstania przychodu podatkowego, który powstanie dopiero w momencie zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, w związku z czym nie podlega

opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Pobranie zaliczki lub zadatku przy zawarciu umowy przedwstępnej wywołuje jednak skutki na gruncie podatku VAT dla podatników tego podatku.

III. Klauzule umowne

Klauzula dotycząca sposobu zapłaty ceny nabycia

Przykład Nr 1

Cena nabycia, określona w § 2, płaćna będzie w następujący sposób:

- a) kwota ... zł tytułem zaliczki/zadatku zostanie zapłacona Sprzedającemu w terminie ... dni od dnia podpisania niniejszej umowy, przelewem na poniższy rachunek bankowy Sprzedającego,
- b) kwotę ... zł Kupujący zobowiązuje się zapłacić Sprzedającemu przelewem na rachunek bankowy Nr ... w terminie ... dni od dnia/do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Przykład Nr 2

Kupujący zobowiązuje się zapłacić cenę nabycia, określoną w § 2, w terminie ... dni od dnia wydania Urządzenia.

Przykład Nr 3

Kupujący zobowiązuje się zapłacić cenę nabycia, określoną w § 2, z chwilą wydania mu Urządzenia przez Sprzedającego, gotówką za pokwitowaniem.

Klauzula dotycząca wydania przedmiotu umowy

Przykład Nr 1

Sprzedający wyda Urządzenie w posiadanie Kupującego w terminie do dnia

Przykład Nr 2

Wydanie Urządzenia w posiadanie Kupującego nastąpi w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Przykład Nr 3

Wydanie Urządzenia w posiadanie Kupującego nastąpi siedzibie Sprzedającego/Kupującego po zapłacie ceny nabycia, jednak nie później niż do dnia

Klauzula dotycząca wpłaty zaliczki

Przykład Nr 1

Sprzedający potwierdza, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymał od Kupującego kwotę ... stanowiącą ...% ceny nabycia, określonej w § 2, tytułem zaliczki, która w razie wykonania umowy zostanie zaliczona na poczet ceny nabycia. W razie niewykonania niniejszej umowy zaliczka podlega zwrotowi.

Przykład Nr 2

Kwota ... zł tytułem zaliczki zostanie wpłacona Sprzedającemu w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy, przelewem na rachunek bankowy Sprzedającego, a która w razie wykonania umowy zostanie zaliczona na poczet ceny nabycia.

Przykład Nr 3

Kupujący wpłaci do dnia ... kwotę ... zł tytułem zaliczki, przelewem na rachunek bankowy Sprzedającego. W razie niewykonania umowy lub w razie jej rozwiązania wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi.

Przykład Nr 4

Kupujący wpłaci do dnia ... kwotę ... zł tytułem zaliczki, przelewem na rachunek bankowy Sprzedającego. W razie niewykonania umowy z przyczyn leżących po obu Stronach umowy lub z przyczyn za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, a także w razie rozwiązania umowy, wpłacona zaliczka podlega zwrotowi.

Przykład Nr 5

Sprzedający potwierdza, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymał od Kupującego kwotę ... tytułem zaliczki. W razie niewykonania umowy, niezależnie od przyczyn, wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi.

33. Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości

Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości

zawarta w ... w dniu ... r. pomiędzy małżonkami *Janiną Kowalską*, PESEL: ..., legitymującą się dowodem osobistym seria ... Nr ..., wydanym przez ..., zam. w ... przy ul. ... Nr ... i *Janem Kowalskim*, PESEL: ..., legitymującym się dowodem osobistym seria ... Nr ..., wydanym przez ..., zam. w ... przy ul. ... Nr ...,

zwanymi dalej „**Sprzedającymi**”,

a

Mieczysławem Nowak, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą „NOWAX Mieczysław Nowak” na podstawie wpisu do CEIDG, pod adresem: ul. ..., NIP: ..., REGON: reprezentowanym przez pełnomocnika *Balbinę Jasińską* na podstawie pełnomocnictwa szczególnego z dnia ...,

zwanym dalej „**Kupującym**”,

łącznie dalej zwanymi „**Stronami**”.

§ 1. [Oświadczenia Stron]

1. Sprzedający oświadczają, że na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, są właścicielami nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę Nr ..., o powierzchni ... (słownie: ...), obręb ewidencyjny ..., dla której Sąd Rejonowy w ... prowadzi księgę wieczystą Nr ..., zwanej dalej „Nieruchomością”.

2. Sprzedający oświadczają ponadto, że:

- Nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, długów, roszczeń i praw osób trzecich oraz nie podlega żadnym ograniczeniom w rozporządzaniu, w szczególności nie istnieją żadne przesłanki, uzasadniające żądanie uznania niniejszej umowy za bezskuteczną wobec osób trzecich, ani przesłanki do ustanowienia na niej hipoteki przymusowej,
- Nieruchomość nie stanowi przedsiębiorstwa, ani zorganizowanej części przedsiębiorstwa,
- nie toczy się postępowanie przed jakimkolwiek sądem i organem, w tym postępowanie egzekucyjne, upadłościowe lub inne, mające na celu pozbawienie lub ograniczenie praw Sprzedających do Nieruchomości,
- Nieruchomość nie jest przedmiotem żadnych innych umów zobowiązujących do zbycia lub obciążenia, ani umów o korzystanie z rzeczy cudzej,
- granice Nieruchomości są bezsporne, a Nieruchomość znajduje się w niezakłóconym posiadaniu Sprzedających,
- Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej,
- na Nieruchomości w dniu ... na podstawie udzielonego Sprzedającym pozwolenia na budowę rozpoczęli oni inwestycję polegającą na budowie budynku ...,
- Nieruchomość nabyli będąc w związku małżeńskim i nadal w nim pozostają,
- Sprzedający nie są podatnikami VAT.

3. Kupujący oświadcza, że znany jest mu stan prawny i faktyczny Nieruchomości oraz, że zgłosił zastrzeżenia, co do uszkodzonego poszycia dachu, uwzględnione przez Sprzedających w cenie nieruchomości. Ponadto nie wnosi żadnych innych roszczeń i zastrzeżeń.

Klauzula dotycząca opisu przedmiotu umowy – obciążenia

Klauzula dotycząca stanu faktycznego i prawnego nieruchomości

§ 2. [Przyrzeczenie sprzedaży]

1. Sprzedający zobowiązują się sprzedać Kupującemu Nieruchomość, opisaną w § 1 ust. 1, za cenę ... zł (słownie: ...), w terminie do dnia ... r., a Kupujący zobowiązuje się ją od Sprzedających kupić, za wyżej wymienioną cenę i w podanym terminie.
2. Strony ustalają, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta, jeżeli Nieruchomość będzie wolna od wszelkich obciążeń i roszczeń oraz, że warunek ten zostaje zastrzeżony na korzyść Kupującego.

§ 3. [Cena]

Klauzula dotycząca sposobu zapłaty ceny

1. Cena, określona w § 2 powyżej, płatna będzie w następujący sposób:
 - a) kwota ... zł tytułem zadatku została już zapłacona Sprzedającym przed podpisaniem niniejszej umowy, co Sprzedający niniejszym kwituja,
 - b) kwotę ... zł Kupujący zobowiązuje się zapłacić Sprzedającym przelewem na rachunek bankowy Nr ... w terminie do ... dni roboczych od podpisania niniejszej umowy,
 - c) pozostałą kwotę Kupujący zobowiązuje się zapłacić Sprzedającym przelewem na rachunek bankowy Nr ... niezwłocznie po uruchomieniu kredytu bankowego udzielonego mu na zakup Nieruchomości, opisanej w § 1, przez Bank kredytujący, jednak nie później niż do dnia ...
2. Kupujący w umowie przyrzeczonej sprzedaży podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 KPC, co do obowiązku zapłaty Sprzedającym kwoty ... w terminach określonych w lit. b i c powyżej.

§ 4. [Zadatek]

1. Zadatek, o którym mowa w § 3 ust. 1 lit. a, ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona może bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.
2. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży.
3. W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy okoliczności za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

§ 5. [Prawo odstąpienia od umowy]

Prawo odstąpienia od umowy, odstępe

1. Strony oświadczają, że Kupujący ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie do dnia ... w przypadku odmowy udzielenia mu kredytu bankowego przeznaczonego na sfinansowanie zakupu Nieruchomości. Prawo odstąpienia przysługuje Kupującemu wyłącznie w wypadku dostarczenia Sprzedającym zaświadczenia o odmowie udzielenia mu kredytu wystawionego przez Bank, wówczas Sprzedający w terminie 7 dni od dnia odstąpienia przez Kupującego od niniejszej umowy dokonają zwrotu otrzymanego zadatku.
2. Prawo odstąpienia, w każdym wypadku, wykonuje się przez oświadczenie złożone drugiej stronie na piśmie, a w razie wykonania prawa odstąpienia, umowa uważana jest za niezawartą.

§ 6. [Wydanie Nieruchomości, udostępnienie dokumentów]

1. Sprzedający zobowiązują się wydać Kupującemu Nieruchomość najpóźniej do dnia ..., na co Kupujący wyraża zgodę. Z dniem wydania na Kupującego przejdą wszelkie korzyści i ciężary związane z Nieruchomością, w tym koszty jej utrzymania. Sprzedający w umowie przyrzeczonej sprzedaży poddadzą się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 KPC, co do obowiązku wydania Nieruchomości Kupującemu.

2. Sprzedający udostępnią Kupującemu w uzgodnionym terminie Nieruchomość celem wykonania niezbędnych czynności związanych z uzyskaniem kredytu bankowego (w tym wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego) oraz dokonania wizji budowy przez potencjalnych wykonawców robót budowlanych. Ponadto Sprzedający wydadzą Kupującemu wszelkie niezbędne dokumenty związane z Nieruchomością, które będą wymagane przez Bank kredytujący oraz niezbędne do przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę na Kupującego.

3. Do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej Sprzedający zobowiązują się dostarczyć wybranemu przez Kupującego notariuszowi, wszelkie dokumenty niezbędne do zawarcia tej umowy, m.in. wypisu z rejestru gruntów, zaświadczenia dotyczącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę gruntu i innych, wymaganych zaświadczeń dotyczących przedmiotowej Nieruchomości.

§ 7. [Pozostałe ustalenia Stron]

1. Sprzedający zobowiązują się nie zbywać Nieruchomości na rzecz innych osób, ani jej nie obciążać oraz sprzedać Nieruchomość Kupującemu w stanie, w jakim się obecnie znajduje, tj. w stanie, który jest mu znany.

2. Kupujący okaże Sprzedającym podpisaną z Bankiem kredytującym umowę kredytową w celu potwierdzenia, że Kupujący będzie posiadał środki finansowe na pokrycie reszty ceny, zgodnie z § 3 ust. 1 lit. c.

3. Strony zobowiązują się powtórzyć w umowie przyrzeczonej złożone w treści niniejszej umowy oświadczenia.

4. Strony ustalają, że wszystkie koszty związane z zawarciem umowy przyrzeczonej poniesie Kupujący.

§ 8. [Postanowienia końcowe]

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy powinny być dokonywane w formie pisemnego aneksu.

2. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze Stron.

Sprzedający

Kupujący

I. Komparacje umowy

Przykład Nr 1

Małżonkami *Janiną Kowalską*, PESEL: ..., legitymującą się dowodem osobistym seria ... Nr ..., wydanym przez ..., zam. w ... przy ul. ... Nr ... i *Janem Kowalskim*, PESEL: ..., legitymujący się dowodem osobistym seria ... Nr ..., wydanym przez ..., zam. w ... przy ul. ... Nr ..., zwanymi dalej „Sprzedającymi”

Co do zasady, każdy z małżonków uprawniony jest do samodzielnego zarządu majątkiem wspólnym, a wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do ich majątku wspólnego. Małżonek może sprzeciwić się czynności zarządu majątkiem wspólnym zamierzonej przez drugiego małżonka, z wyjątkiem czynności w bieżących sprawach życia codziennego lub zmierzającej do zaspoko-

jenia zwykłych potrzeb rodziny albo podejmowanej w ramach działalności zarobkowej. Sprzeciw jest skuteczny wobec osoby trzeciej, jeżeli mogła się z nim zapoznać przed dokonaniem czynności prawnej. Zgoda drugiego małżonka jest niezbędna do dokonania: 1) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków; 2) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal; 3) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia i wydzierżawienia gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa; 4) darowizny z majątku wspólnego, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych (tak też art. 37 § 1 KRO). Ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka. Druga strona może wyznaczyć małżonkowi, którego zgoda jest wymagana, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy i staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu. Jednostronna czynność prawna dokonana bez wymaganej zgody drugiego małżonka jest nieważna (por. art. 37 § 4 KRO). Jeżeli jeden z małżonków odmawia zgody wymaganej do dokonania czynności, albo jeżeli porozumienie z nim napotyka trudne do przezwyciężenia przeszkody, drugi małżonek może zwrócić się do sądu o zezwolenie na dokonanie czynności, a Sąd udziela zezwolenia, jeżeli dokonania czynności wymaga dobro rodziny (art. 39 KRO). Wobec powyższych regulacji, zawarcie umowy przez obojga współmałżonków, będących jedną ze stron danej umowy, eliminuje wszelkie wątpliwości w zakresie udzielonej przez nich zgody na dokonanie czynności prawnej objętej umową i gwarantuje bezpieczeństwo transakcji. Zawarcie umowy z udziałem obojga małżonków niewątpliwie świadczy o zgodnej ich woli w odniesieniu do treści czynności prawnej, której są stroną i co do skutków prawnych, jakie ta czynność prawna wywołuje.

Osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych może zawrzeć ważną i skuteczną umowę. Co do zasady, zdolność do czynności prawnych osoba fizyczna nabywa z chwilą uzyskania pełnoletności – w momencie ukończenia 18 lat lub przez zawarcie małżeństwa, będąc małoletnim (art. 10–11 KC). Nie mają zdolności do czynności prawnych osoby, które nie ukończyły lat 13 oraz osoby ubezwłasnowolnione całkowicie (art. 12 KC). Ograniczoną zdolność do czynności prawnych mają małoletni, którzy ukończyli lat 13 oraz osoby ubezwłasnowolnione częściowo (art. 15 KC). Czynność prawna dokonana przez osobę niemającą zdolności do czynności prawnych jest nieważna (art. 14 § 1 KC). Osoby fizyczne nieposiadające pełnej zdolności do czynności prawnej reprezentowane są przez przedstawicieli. Co do zasady, przedstawicielami ustawowymi małoletniego dziecka są jego rodzice (art. 98 § 1 KRO), względnie opiekun prawny. Osoby ubezwłasnowolnione całkowicie reprezentuje opiekun, a osoby ubezwłasnowolnione częściowo – kurator. W sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem małoletniego lub podopiecznego wymagana jest zgoda sądu opiekuńczego. Osobę fizyczną należy oznaczyć w umowie z imienia i nazwiska, przy czym z uwagi na powtarzalność tych danych osobowych, w praktyce wykorzystywane mogą być dodatkowe dane identyfikujące, w postaci numeru PESEL lub numeru identyfikacji podatkowej. W braku numeru PESEL danymi indywidualizującymi osobę fizyczną może być seria i numer dowodu tożsamości, czy imiona rodziców. W umowie należy wskazać także adres zamieszkania osoby fizycznej, co jest istotne zwłaszcza w sytuacji zaistnienia sporu wynikłego na tle wykonywania umowy, w szczególności dla ustalenia sądu właściwego do rozpoznania sprawy oraz prawidłowego oznaczenia strony postępowania sądowego. Osoba fizyczna może być reprezentowana przez pełnomocnika, przy czym w przypadku czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, o ile ustawa nie wymaga pełnomocnictwa do poszczególnych czynności (art. 98 KC).

Przykład Nr 2

Małżonkami *Janiną Kowalską*, PESEL: ..., legitymującą się dowodem osobistym seria ... Nr ..., wydanym przez ..., zam. w ... przy ul. ... Nr ... i *Janem Kowalskim*, PESEL: ..., legitymujący się dowodem osobistym seria ... Nr ..., wydanym przez ..., zam. w ... przy ul. ... Nr ..., reprezentowani przez pełnomocnika w osobie adwokata/radcy prawnego *Euzebiusza Sprawiedliwego*, zwanymi dalej „Sprzedającymi”.

Osoba fizyczna może być reprezentowana przez pełnomocnika, przy czym w przypadku czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, o ile ustawa nie wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności (art. 98 KC). Co do zasady, pełnomocnictwo do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości powinno być udzielone w takiej formie, jaka została przez strony przewidziana dla umowy przedwstępnej (w zaprezentowanym przykładzie jest to zwykła forma pisemna). W omawianym przykładzie małżonków reprezentuje pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa szczególnego – umocowany przez obojga małżonków, do dokonania czynności objętej pełnomocnictwem, tj. do zawarcia w ich imieniu i na ich rzecz przedwstępnej umowy sprzedaży oznaczonej nieruchomości.

Przykład Nr 3

Mieczysław Nowak, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą „NOWAX Mieczysław Nowak” na podstawie wpisu do CEIDG, pod adresem: ul. ..., NIP: ..., REGON: ..., reprezentowany przez pełnomocnika *Balbinę Jasińską*, na podstawie pełnomocnictwa szczególnego z dnia ..., zwany dalej „Kupującym”.

Przedsiębiorca będący osobą fizyczną (prowadzący jednoosobową działalność gospodarczą), wpisany do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, co do zasady, jest uprawniony do samodzielnej reprezentacji przedsiębiorstwa. Przedsiębiorca działa pod firmą, która podlega ujawnieniu we właściwym rejestrze. Firmą osoby fizycznej jest jej imię i nazwisko, co nie wyklucza włączenia do firmy przedsiębiorcy pseudonimu lub określeń wskazujących na przedmiot działalności przedsiębiorcy, miejsce jej prowadzenia oraz innych określeń dowolnie obranych (tutaj: „NOWAX”). Przedsiębiorca będący osobą fizyczną w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zobowiązany jest do posługiwania się numerem identyfikacji podatkowej. Najczęściej w obrocie przedsiębiorca jednoosobowy działa we własnym imieniu, co jednak nie wyklucza możliwości ustanowienia przez przedsiębiorcę pełnomocnika (art. 98 KC) lub prokurenta (art. 109¹ KC).

Przedsiębiorca może udzielić pełnomocnikowi pełnomocnictwa ogólnego (upoważniającego do dokonywania czynności zwykłego zarządu), rodzajowego (upoważniającego do dokonywania czynności o określonym zakresie) lub do dokonania konkretnej czynności w imieniu mocodawcy (np. zawarcie umowy na określonych przez mocodawcę warunkach lub według uznania pełnomocnika). Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności. Jeżeli do ważności czynności prawnej potrzebna jest szczególna forma, pełnomocnictwo do dokonania tej czynności powinno być udzielone w tej samej formie. Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w zwykłej formie pisemnej jest dopuszczalne i w takiej formie może zostać udzielone pełnomocnictwo do jej zawarcia. Zachowanie formy aktu notarialnego (tak

dla umowy, jak i udzielonego pełnomocnictwa do jej zawarcia), wymagane jest dopiero na etapie zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, która przenosi własność nieruchomości na nabywcę (zob. art. 158 KC).

↳ **Patrz także:** przykład Nr 1 i 2 umowy Nr 32.

II. Objasnienia do umowy

↳ **Forma. Patrz:** objašnienienia do wzoru Nr 32.

Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości nie jest umową zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości, wobec czego nie musi mieć formy aktu notarialnego – można ją zawrzeć w dowolnej formie. Zachowanie tej formy wymagane jest jednak na etapie zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, która przenosi własność nieruchomości na nabywcę – zob. art. 158 KC. Zawierając umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości strony umowy tworzą zobowiązanie do zawarcia innej umowy w przyszłości, a nie zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości. W zależności od formy zawartej umowy przedwstępnej, wywiera ona określone skutki prawne, gdy strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia (tzw. silniejszy lub słabszy skutek zobowiązania).

↳ **Patrz także:** objašnienienia do wzoru umowy Nr 32.

Mimo występowania tych różnic, w obrocie prawnym, przy zawieraniu umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości często stosuje się formę pisemną zwłaszcza w sytuacjach, gdy termin przewidziany do zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest odległy, a transakcja nie jest dla stron ryzykowna, w związku z czym strony nie chcą ponosić dodatkowych kosztów związanych z zawarciem umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego.

Niezachowanie formy aktu notarialnego. Należy wyraźnie wskazać, że niezachowanie formy aktu notarialnego dla umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości nie skutkuje jej nieważnością, powoduje jednak istotne konsekwencje w sferze uprawnień stron, w tym brak możliwości żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (zob. art. 390 § 2 w zw. z art. 73 § 2 oraz art. 158 KC). Oznacza to, że w przypadku, gdy kontrahent będzie się uchylał od zawarcia umowy przyrzeczonej, druga strona umowy nie będzie mogła żądać zawarcia umowy przyrzeczonej na drodze sądowej, przysługiwało jej będzie jedynie żądanie naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej (chyba, że strony umówią się inaczej). **Zobacz:** objašnienienia do wzoru Nr 32. Dla zagwarantowania większego bezpieczeństwa transakcji rekomendowana jest forma aktu notarialnego, która pozwala ujawnić roszczenie nabywcy o zawarcie umowy przyrzeczonej w dziale III księgi wieczystej, prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, przez co roszczenie nabywcy ujawnione w księdze wieczystej korzysta z pierwszeństwa przed innymi roszczeniami w tej księdze nieujawnionymi i podlega ochronie w ramach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

↳ **Patrz także:** objašnienienia do wzoru Nr 32.

Skutki podatkowe. Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości nie podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Pobrana przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zaliczka lub zadek nie powoduje powstania przychodu podatkowego, który powstaje dopiero w momencie zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, w związku z czym nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Pobranie zaliczki lub zadatku przy zawarciu umowy przedwstępnej wywołuje jednak skutki na gruncie podatku VAT dla podatników tego podatku.

III. Klauzule umowne

Klauzula dotycząca opisu przedmiotu umowy – obciążenia

Przykład Nr 1

Nieruchomość jest obciążona hipoteką/następującymi hipotekami:

hipoteką umowną na kwotę zł, zabezpieczającą należności wierzyciela, tj. kapitał pożyczki, odsetki oraz wszelkie roszczenia pieniężne wynikające z umowy pożyczki Nr z dnia r. udzielonej przez z siedzibą w, KRS: ...,

Przykład Nr 2

Nieruchomość jest obciążona hipoteką/następującymi hipotekami:

hipoteką umowną łączną na kwotę ... zł, zabezpieczającą wiarygodności z tytułu udzielonej pożyczki zgodnie z treścią aktu notarialnego, stanowiącego podstawę wpisu, umowa inwestycyjna Nr ... z dnia ... r. oraz umowa o ustanowienie hipoteki umownej Nr ... z dnia ... r., z pierwszeństwem wierzyciela hipotecznego, któremu przysługuje roszczenie o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez hipoteki ustanowione na rzecz ... z siedzibą w ... w granicach wygasłych hipotek,

Przykład Nr 3

Nieruchomość jest obciążona hipoteką/następującymi hipotekami:

hipoteką umowną zwykłą na kwotę ... zabezpieczającą spłatę kredytu udzielonego Sprzedającym przez ... oraz hipoteką umowną kaucyjną na kwotę ... zł zabezpieczającą spłatę odsetek od kredytu udzielonego Sprzedającym przez ...

Przykład Nr 4

Nieruchomość jest obciążona hipoteką/następującymi hipotekami:

hipoteką przymusową na kwotę ... zł zabezpieczającą należność główną wraz z odsetkami, kosztami procesu wynikającą z prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w ... z dnia ... w sprawie I C ...

Przykład Nr 5

W dziale III księgi wieczystej ... widnieje wzmianka o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości w sprawie GKM ..., prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w ... *Macieja Skutecznego*.

Ponadto działy I-Sp, III, IV księgi wieczystej Kw. Nr ... żadnych innych wpisów nie zawierają, a Nieruchomość jest wolna od wszelkich innych obciążeń, długów, roszczeń i praw osób trzecich oraz nie podlega żadnym ograniczeniom w rozporządzaniu, w szczególności nie istnieją żadne przesłanki, uzasadniające żądanie uznania niniejszej umowy za bezskuteczną wobec osób trzecich, ani przesłanki do ustanowienia na niej hipoteki przymusowej, Nieruchomość nie jest przedmiotem żadnych innych umów zobowiązujących do zbycia lub obciążenia, ani umów o korzystanie z rzeczy cudzej, nie toczy się postępowanie przed jakimkolwiek sądem i organem, w tym postępowanie egzekucyjne, upadłościowe lub inne, mające na celu pozbawienie lub ograniczenie praw Sprzedających do Nieruchomości.

Klauzula dotycząca stanu faktycznego i prawnego nieruchomości**Przykład Nr 1**

Kupujący oświadcza, że znany jest mu stan prawny i faktyczny Nieruchomości oraz, że nie wnosi w związku z tym żadnych roszczeń i zastrzeżeń.

Klauzula dotycząca sposobu zapłaty ceny**Przykład Nr 1**

Cena, określona w § 2 powyżej, płatna w następujący sposób:

- a) kwota ... zł tytułem zadatku została już zapłacona Sprzedającym przed podpisaniem niniejszej umowy, co Sprzedający niniejszym kwituja,
- b) pozostała do zapłaty kwotę Kupujący do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej złoży do depozytu notarialnego notariusza wybranego przez Strony, u którego zawierana będzie umowa przyrzeczona sprzedaży, z poleceniem wypłaty tej kwoty tytułem zapłaty ceny sprzedaży na rachunek bankowy Sprzedających wskazany w przyrzeczonej umowie sprzedaży, w dniu wydania przedmiotu umowy.

Przykład Nr 2

Cena, określona w § 2 powyżej, płatna w następujący sposób:

- a) wraz z zawarciem niniejszej umowy Sprzedający kwituja przyjęcie od Kupującego zaliczki/zadatku w kwocie ...
- b) pozostała do zapłaty kwotę Kupujący zobowiązuje się zapłacić Sprzedającym przelewem na rachunek bankowy Nr ... w terminie 3 dni od zawarcia umowy przyrzeczonej. Kupujący w umowie przyrzeczonej sprzedaży podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 KPC, co do obowiązku zapłaty Sprzedającym tej kwoty we wskazanym powyżej terminie.

* W konsekwencji zastosowania powyższych klauzul z treści umowy należy wyeliminować § 5 i 7 ust. 2 (tj. zapisy odnoszące się do czynności związanych z uzyskaniem kredytu bankowego przez Kupującego na sfinansowanie zakupu przedmiotu umowy) oraz zmienić treść § 6 ust. 2 na proponowaną poniżej:

Sprzedający udostępni Kupującemu w uzgodnionym terminie Nieruchomość celem dokonania wizji budowy przez potencjalnych wykonawców robót budowlanych. Ponadto Sprzedający wyda Kupującemu wszelkie dokumenty związane z Nieruchomością, które będą niezbędne do przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę na Kupującego.

Przykład Nr 3

Cena, określona w § 2 powyżej, płatna w następujący sposób:

- a) Kupujący zobowiązuje się zapłacić kwotę ... zł tytułem zaliczki/zadatku do rąk Wierzyciela Sprzedających *Baltazara Gąbki* w terminie do dnia ..., na jego rachunek bankowy Nr ...,
- b) Kupujący zobowiązuje się zapłacić kwotę ... zł na rachunek bankowy Kancelarii Komornika Sądowego *Bartłomieja Skutecznego* Nr ... w ... w terminie do dnia ...,
- c) pozostałą do zapłaty kwotę Kupujący zobowiązuje się zapłacić Sprzedającym przelewem na rachunek bankowy Nr ... w terminie do dnia

Prawo odstąpienia od umowy, odstępnę

Przykład Nr 1

Strony oświadczają, że Kupujący ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie do dnia ... za zapłatą odstępnego w kwocie ... zł, z zastrzeżeniem, że oświadczenie o odstąpieniu jest skuteczne tylko wtedy, gdy zostało złożone jednocześnie z zapłatą odstępnego.

Przykład Nr 2

Strony oświadczają, że Kupujący ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie do dnia ... /w terminie ... dni od jej zawarcia po uiszczeniu na rzecz Sprzedających odstępnego w kwocie ... zł.

Przykład Nr 3

Kupujący i Sprzedający mają prawo odstąpić od niniejszej umowy bez wskazania przyczyny w terminie do dnia

➔ **Patrz także:** *klauzule umowne do wzoru Nr 32.*

[Przejdź do księgarni →](#)



ksiegarnia.beck.pl