

UMOWA PRZEDWSTĘPNA
SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCIZawarta w dniu _____ w _____
data zawarcia umowy miejscowość

pomiędzy:

Sprzedający

Imię i nazwisko: _____

PESEL: _____

Nr dowodu: _____

Adres: _____

ulica, nr, kod pocztowy, miasto

Stan cywilny: _____

zamężna/żonaty — jeśli tak, dane współmałżonka poniżej

Współmałżonek: _____

imię, nazwisko, PESEL (jeśli majątek wspólny)

Kupujący

Imię i nazwisko: _____

PESEL: _____

Nr dowodu: _____

Adres: _____

ulica, nr, kod pocztowy, miasto

Stan cywilny: _____

zamężna/żonaty — jeśli tak, dane współmałżonka poniżej

Współmałżonek: _____

imię, nazwisko, PESEL (jeśli majątek wspólny)

§ 1. OŚWIADCZENIA SPRZEDAJĄCEGO I PRZEDMIOT UMOWY

1. Sprzedający oświadcza, że jest wyłącznym właścicielem / współwłaścicielem [niepotrzebne skreślić] nieruchomości — lokalu mieszkalnego / domu / działki [niepotrzebne skreślić], położonej w:

adres nieruchomości: miejscowość, ulica, numer, numer lokalu

o powierzchni _____ m², piętro _____, dla której Sąd Rejonowy w _____ prowadzi księgę wieczystą nr _____.

numer KW w formacie: XX1X/00000000/0

2. Sprzedający oświadcza, że nieruchomość stanowi jego majątek osobisty / wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków [niepotrzebne skreślić]. W przypadku majątku wspólnego — współmałżonek wyraża zgodę na sprzedaż, co potwierdza podpisem pod niniejszą umową.
3. Sprzedający oświadcza, że nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, hipotek, praw osób trzecich, roszczeń i ograniczeń w rozporządzaniu, z wyjątkiem:

wpisać obciążenia lub: „brak obciążeń”

4. Sprzedający oświadcza, że nie zawarł z żadną inną osobą umowy przedwstępnej, rezerwacyjnej ani innej umowy dotyczącej zbycia przedmiotowej nieruchomości.
5. Sprzedający oświadcza, że w nieruchomości nie są zameldowane żadne osoby / są zameldowane następujące osoby: _____, które zostaną wymeldowane przed dniem zawarcia umowy przyrzeczonej.

wpisać dane zameldowanych lub: „brak zameldowanych”

§ 2. CENA I WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Strony ustalają cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę _____ zł
(słownie:

złotych).

kwota cyframi i słownie

2. Kupujący wpłaci Sprzedającemu zadek w kwocie _____ zł (słownie:
_____ złotych), co stanowi _____ % ceny sprzedaży, w terminie
_____ dni od dnia podpisania niniejszej umowy, przelewem na rachunek bankowy Sprzedającego nr:

numer konta bankowego sprzedającego

3. Pozostała część ceny, tj. kwota _____ zł, zostanie zapłacona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej (aktu notarialnego), przelewem na rachunek bankowy Sprzedającego.

§ 3. ZADATEK

1. Do zadatku, o którym mowa w § 2 ust. 2, stosuje się przepisy art. 394 Kodeksu cywilnego, z następującymi zastrzeżeniami:

- W razie niewykonania umowy przez Kupującego, Sprzedający może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadek zachować.
- W razie niewykonania umowy przez Sprzedającego, Kupujący może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i żądać sumy dwukrotnie wyższej niż wpłacony zadek.
- W razie rozwiązania umowy za zgodą obu stron lub gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności — zadek zostanie zwrócony Kupującemu w nominalnej wysokości.

2. W razie wykonania umowy zadek ulega zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży.

§ 4. TERMIN ZAWARCIA UMOWY PRZYRZECZONEJ

1. Strony zobowiązują się do zawarcia umowy przyrzeczonej (aktu notarialnego przeniesienia własności) w terminie do dnia _____ roku.

konkretna data, np. 30 czerwca 2026

2. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta w formie aktu notarialnego, zgodnie z wymogiem art. 158 Kodeksu cywilnego, w kancelarii notarialnej w _____, u notariusza _____ lub innego notariusza wybranego wspólnie przez Strony.

miejsce i dane notariusza

§ 5. DOKUMENTY I OBOWIĄZKI PRZED AKTEM NOTARIALNYM

1. Sprzedający zobowiązuje się dostarczyć Kupującemu, nie później niż 7 dni przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, następujące dokumenty:

- zaświadczenie o braku zaległości w opłatach wobec zarządcy / wspólnoty / spółdzielni,
- zaświadczenie o braku zameldowanych osób,
- świadczenie charakterystyki energetycznej (ważne, sporządzone nie wcześniej niż 10 lat przed transakcją),
- zaświadczenie z banku o saldzie kredytu i promesę spłaty *[jeśli dotyczy]*.

2. Brak dostarczenia dokumentów w terminie uprawnia Kupującego do wyznaczenia dodatkowego terminu 14 dni, a po jego bezskutecznym upływie — do odstąpienia od umowy z zachowaniem prawa do zwrotu podwójnego zadatku.

§ 6. STAN NIERUCHOMOŚCI I WYPOSAŻENIE

1. Sprzedający przekazuje nieruchomość Kupującemu w stanie nie pogorszonym względem stanu z dnia podpisania niniejszej umowy.

2. W cenie sprzedaży pozostają następujące elementy wyposażenia:

np. meble kuchenne, AGD, oświetlenie, rolety, szafy wnękowe — lub „brak”

3. Wydanie nieruchomości nastąpi w terminie _____ od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.

np. 14 dni, 4 tygodnie

§ 7. WARUNEK ZAWIESZAJĄCY

[Sekcja opcjonalna — usunąć jeśli kupujący nie finansuje zakupu kredytem]

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym, polegającym na uzyskaniu przez Kupującego pozytywnej decyzji kredytowej w terminie do dnia _____.

data graniczna na decyzję kredytową

2. W przypadku niezyskania decyzji kredytowej w powyższym terminie, umowa ulega rozwiązaniu, a zadatek podlega zwrotowi Kupującemu w pełnej wysokości w terminie 7 dni.

§ 8. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności art. 389–390 oraz art. 394.

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

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

4. Koszty zawarcia umowy przyrzeczonej (taksa notarialna, opłata sądowa, podatek PCC) ponosi

Kupujący / strony po połowie / wg ustaleń

Sprzedający

Kupujący

Współmałżonek
(jeśli dotyczy)

Informacja: Niniejszy wzór ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Przed podpisaniem umowy zalecamy konsultację z notariuszem lub prawnikiem. Wzór zgodny z wymogami art. 389 § 1 Kodeksu cywilnego. Dostosuj zapisy do swojej sytuacji — każda transakcja jest inna.

CI OD NIERUCHOMOŚCI — ciodnieruchomosci.pl — tel. 578 007 757

Potrzebujesz pomocy z umową? [Umów bezpłatną konsultację](#)