UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu _____ (data) w _____ (miejscowość) między:

_____ (imię i nazwisko sprzedającego), zam.

_____ (adres), PESEL _____ (numer),

dowód osobisty _____ (seria i numer) – zwanym dalej Sprzedającym,

a

_____ (imię i nazwisko kupującego), zam.

_____ (adres), PESEL _____ (numer),

dowód osobisty _____ (seria i numer) – zwanym dalej Kupującym.

§ 1. Sprzedający oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr _____ (numer) położonego w _____ (miejscowość, ulica, numer budynku), o powierzchni _____ (liczba) m², dla którego Sąd Rejonowy w _____ (miejscowość) prowadzi księgę wieczystą nr _____ (numer księgi), oraz że lokal _____ (jest wolny od obciążeń / jest obciążony hipoteką na rzecz …, która zostanie spłacona z ceny).

§ 2. Strony zobowiązują się zawrzeć do dnia _____ (data) umowę sprzedaży, na mocy której Sprzedający sprzeda Kupującemu opisany lokal wraz z _____ (udziałem w nieruchomości wspólnej, komórką lokatorską, miejscem postojowym) za cenę _____ (kwota) zł (słownie: _____ (kwota słownie)).

§ 3. 1. Kupujący wpłaca Sprzedającemu zadatek w wysokości _____ (kwota) zł _____ (gotówką przy podpisaniu umowy, co Sprzedający kwituje / przelewem na rachunek … do dnia …).

2. Zadatek zostanie zaliczony na poczet ceny. W razie niewykonania umowy stosuje się art. 394 Kodeksu cywilnego.

3. Pozostała część ceny zostanie zapłacona _____ (ze środków własnych / z kredytu bankowego) w terminie określonym w umowie sprzedaży.

§ 4. *(opcjonalnie)* Kupujący może odstąpić od umowy w terminie do dnia _____ (data), jeżeli nie uzyska kredytu na zakup lokalu, po przedstawieniu _____ (liczba) decyzji odmownych; w takim przypadku zadatek podlega zwrotowi w kwocie nominalnej.

§ 5. Wydanie lokalu nastąpi do dnia _____ (data), w stanie wolnym od osób i rzeczy, z wyjątkiem: _____ (wyposażenie pozostające w lokalu).

§ 6. Sprzedający zobowiązuje się przedstawić do umowy sprzedaży:

_____.
np. zaświadczenie o braku zaległości w opłatach, zaświadczenie o braku osób zameldowanych, świadectwo charakterystyki energetycznej

§ 7. Koszty umowy sprzedaży ponosi _____.
Kupujący

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

_____
podpis Sprzedającego

_____
podpis Kupującego

Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego

JAK UŻYĆ TEGO WZORU

- Pola z linią są aktywne: kliknij i wpisz dane na komputerze albo wydrukuj pusty wzór i wypełnij go ręcznie. Podpis zawsze własnoręczny.
- Tę stronę zostaw dla siebie – do pisma jej nie dołączasz.

Na co uważać, zanim wyślesz

- Wzór ma charakter informacyjny i nie jest poradą prawną. Dostosuj go do swojej sytuacji.
- Zwykła forma pisemna nie daje prawa żądania zawarcia umowy sprzedaży przed sądem. Jeżeli zależy ci na pewności transakcji albo wpłacasz dużą kwotę, zawrzyj umowę przedwstępną u notariusza.
- Przed wpłatą zadatku sprawdź księgę wieczystą i tożsamość sprzedającego. Jeżeli lokal należy do małżonków, podpisują oboje.
- Klauzulę kredytową (§ 4) dopasuj do swojej sytuacji – bez niej odmowa kredytu może oznaczać utratę zadatku.

Podstawy prawne

- Kodeks cywilny art. 158, 389, 390, 394 (Dz.U. 2026 poz. 795)
- Stan prawny: listopad 2026 r.

Ten wzór to jeden krok. Całą sytuację – terminy, kolejność działań i typowe błędy – prowadzi poradnik **„Kupujesz mieszkanie z drugiej ręki. Pierwsze 30 dni”**.
enfie.pl/ksiazka/zakup-mieszkania.html

Wzór ma charakter informacyjny i nie jest poradą prawną. Aktualna wersja i omówienie: enfie.pl/wzory/wzor-umowa-przedwstepna-sprzedazy-mieszkania.html. Wydawnictwo Enfie (PJ&AB sp. z o.o.).