WARUNKOWA PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

Niniejsza umowa została zawarta w dniu 31.05 2025 roku pomiędzy:

MARIOLA JANINA WIŚNIEWSKA, PESEL 69102107583, Zam. Ul. Babki 10, 61-160 Poznań

oraz **ARTUR KAROL KIŻŁO**, PESEL 71101207096 Zam. Ul. Wiosenna 5, 62-230 Witkowo

zwani dalej Sprzedającym

a

Adam Smuszkiewicz, PESEL 82121301095, zam. Plac zielony 26, 62-020 Swarzędz

zwany dalej Kupującym

§1

Sprzedający oświadczają że:

1. są współwłaścicielami nieruchomości o obszarze 446 m2, składającej się z działki gruntu numer 302116_4.0001.1633 po 1/3 udziału (razem 2/3), zabudowanej domem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej o powierzchni użytkowej ok. 75 m2 oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni ok. 38 m2 , znajdującej się na przy ul. Pieprzyka 16 w Swarzędzu, powiat poznański, województwo wielkopolskie.

2. Powyższe prawo do nieruchomości uzyskali na podstawie **AKTU POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA PO ZDZISŁAWIE KIŻŁO I JANIE KIŻŁO**, NR REP. A. 3870/2023, 2023-06-14, NOTARIUSZ ALINA ŁAZOWY, POZNAŃ; 6

3. W chwili nabycia nieruchomości jak i obecnie w ich małżeństwie obowiązuje ustrój ustawowej wspólności majątkowej, natomiast udziały w przedmiotowej nieruchomości należą do majątku osobistego.

4. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr: **PO2P/00038143/0**.

5. W dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości brak jest wpisów.

6. W dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości brak jest wpisów.

7. Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, Ul. Pieprzyka, droga jest własnością Miasta i Gminy Swarzędz.

9. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oznaczonym jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

11. Z tytułu niniejszej czynności, na podstawie odrębnych przepisów, nie jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 ze zmianami).

12. wpisy w księdze wieczystej do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie,
13. wyżej opisana nieruchomość nie jest obciążona długami oraz ograniczonymi prawami rzeczowym.
14. przedmiotowego prawa nie obciążają inne ograniczone prawa rzeczowe, nie ma ograniczeń w rozporządzaniu nim; wolne jest ono od innych obciążeń, praw osobistych i roszczeń osób trzecich nieujawnionych, ani niepodlegających ujawnieniu w księdze wieczystej;
15. nikt nie poniósł na ww. nieruchomość nakładów, których rozliczenie mogłoby obciążać nabywców;
16. wynikający z księgi wieczystej stan ww. prawa do dnia dzisiejszego nie uległ zmianie;

17. ww. prawo nie jest przedmiotem umowy zobowiązującej do jego zbycia, ani umowy przedwstępnej zawartej z innymi osobami, aniżeli Adamem Smuszkiewiczem;
18. pod adresem ww. nieruchomości nie mieści się siedziba żadnego podmiotu gospodarczego, ani osoby prawnej;
19. nie ma żadnych innych zaległości o charakterze publicznoprawnym wobec Skarbu Państwa, w tym ZUS, ani jednostek samorządu terytorialnego, nie toczy się wobec niej żadne inne postępowanie egzekucyjne, ani upadłościowe, oraz że nie istnieją powody do wszczęcia takich postępowań;
20. zbycie przedmiotu niniejszej umowy nie skutkuje pokrzywdzeniem jej obecnych, ani przyszłych wierzycieli.
21. nie zostały jej doręczone inne niż wymienione powyżej decyzje administracyjne ustalające wysokość zobowiązań podatkowych wobec Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego ani nie jest jej wiadome wydanie wobec niej, przez organ podatkowy, decyzji określającej wysokość zaległości podatkowej;
22. w przedmiotowej nieruchomości nie jest nikt zameldowany na pobyt stały lub czasowy;
23. Poświadczy fakty zawarte w paragrafie 1 punktach 1-22 w akcie notarialnym przenoszącym własność.

§ 2

Sprzedający do niniejszej umowy okazał dokument tożsamości

§ 3

Sprzedający oświadcza, że zobowiązuje się sprzedać Kupującemu prawo własności nieruchomości znajdującej się w Swarzędzu przy ul. Pieprzyka 16, bliżej opisane w § 1 tej umowy, a Kupujący oświadcza, że w/w nieruchomość zobowiązuje się kupić.

Ponadto Kupujący oświadcza, że znany jest mu stan faktyczny i prawny przedmiotu umowy, który akceptuje.

§ 4

Strony oświadczają, że cenę umówiły na łączną kwotę 203 000 PLN (słownie: dwieście trzy tysiące złotych 00/100).

Kupujący oświadcza, że z powyższej ceny za będącą przedmiotem umowy nieruchomość wpłacił Sprzedającemu, łączną kwotę 20 000 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych) tytułem zadatku, co Sprzedający potwierdza podpisem pod niniejszą umową.

Strony zgodnie ustalają, że kwota ta stanowić będzie zadatek. Strony postanawiają, że w razie nie wywiązania się przez Kupującego ze zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej w ustalonym terminie, Sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy oraz zatrzymania zadatku. W razie nie wywiązania się przez Sprzedającego ze zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej, Kupującemu przysługuje prawo do domagania się zwrotu zadatku w podwójnej wysokości (art.394 Kodeksu cywilnego).

§ 5

Zapłata reszty ceny w wysokości 183 000 zł (słownie: sto osiemdziesiąt trzy tysięcy złotych) zostanie zapłacona przelewem na wskazane w przyrzeczonej umowie sprzedaży przez Sprzedającego konto bankowe, przy czym polecenie przelewu przedmiotowej kwoty zostanie złożone przez Kupującego w dniu podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży.

§ 6

Strony zobowiązują się do zawarcia umowy sprzedaży przenoszącej własność nieruchomości opisanej w §1 (umowy przyrzeczonej) w terminie najpóźniej do dnia …..... 2025 roku. do godziny 15.00. Umowa zostanie zawarta w Kancelarii Notarialnej Lidii Mikołajewskiej-Bomba mającej aktualnie swoją siedzibę w Swarzędzu przy ul. Tysiąclecia 1/3.

§ 7

1. Strony zgodnie oświadczają, że wydanie przedmiotowej nieruchomości w posiadanie Kupującego, w stanie niepogorszonym i wolnym od wszelkich obciążeń, nastąpi protokołem zdawczo – odbiorczym, po zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży i zapłacie całej ustalonej ceny, w terminie najpóźniej do …..... 2025 roku.

2. Koszty utrzymania i korzystania z nieruchomości do dnia wydania go Kupującemu ponosi Sprzedający.

3. Strony zgodnie postanawiają, że w sprzedawanej nieruchomości pozostaną następujące sprzęty i meble:_____
_____
Ponadto strony ustalają, że nieruchomość będzie opróżniona z pozostałych mebli i sprzętów znajdujących się w pokojach oraz w wiacie garażowej i pomieszczeniach w przyziemiu.

§ 8

1. Sprzedający zobowiązuje się do przedstawienia w dniu podpisania umowy sprzedaży następujących dokumentów:

- stosownego zaświadczenia wydanego przez Urząd Miasta i Gminy Swarzędz informującego, że w zbywanej nieruchomości nikt nie jest zameldowany na pobyt stały ani czasowy,

- zaświadczenia wydanego przez Urząd Miasta i Gminy Swarzędz, z którego wynikać będzie przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i obszarze rewitalizacji

- zaświadczenie ze Starostwa Powiatowego w Poznaniu informujące, że przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu

- wypisu z rejestru gruntów

- zaświadczenie o dostępie do drogi publicznej

- aktualnego świadectwa charakterystyki energetycznej

2. Kupujący ma prawo do cesji niniejszej umowy w części lub w całości.

3. Zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione jest od uprzedniego notarialnego uzgodnienia z Panią **Danutą Emilią Jankowską, PESEL 68041805387**, sposobu korzystania z nieruchomości, w szczególności zgodnie z projektem podziału do korzystania, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy. Sprzedający zobowiązuje się dostarczyć Kupującemu w dniu podpisania umowy przyrzeczonej dokument potwierdzający powyższe ustalenia podpisany przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Brak spełnienia tego warunku uprawnia Kupującego do odstąpienia od niniejszej umowy i żądania zwrotu zadatku.

Strony ustalają ponadto, że:

- **Dojście i dojazd do części nieruchomości należącej do współwłaściciela 1/3 udziału (Pani Danuty Jankowskiej)** będą możliwe poprzez wyznaczoną drogę wewnętrzną o powierzchni ok. 84 m² (oznaczoną w załączniku).

- **Na drodze tej obowiązuje zakaz parkowania oraz zastawiania przejazdu** w jakiejkolwiek formie, aby zapewnić stały i niezakłócony dostęp do części współwłaścicieli.

Niespełnienie któregokolwiek z warunków opisanych powyżej, w tym brak pisemnej zgody Pani Danuty Jankowskiej, stanowić będzie **warunek rozwiązujący niniejszą umowę przedwstępną**, z prawem Kupującego do odstąpienia od niej oraz do zwrotu zadatku.

§ 9

Strony ustalają, iż koszty skarbowe i notarialne umowy sprzedaży związane z przeniesieniem prawa do przedmiotowej nieruchomości, ponosi Kupujący.

§ 10

Wszelkie zmiany do umowy wymagają aneksu w formie pisemnej.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami przedmiotowej umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§ 13

Inne ustalenia stron: ….....

….....

….....

….....

….....

….....

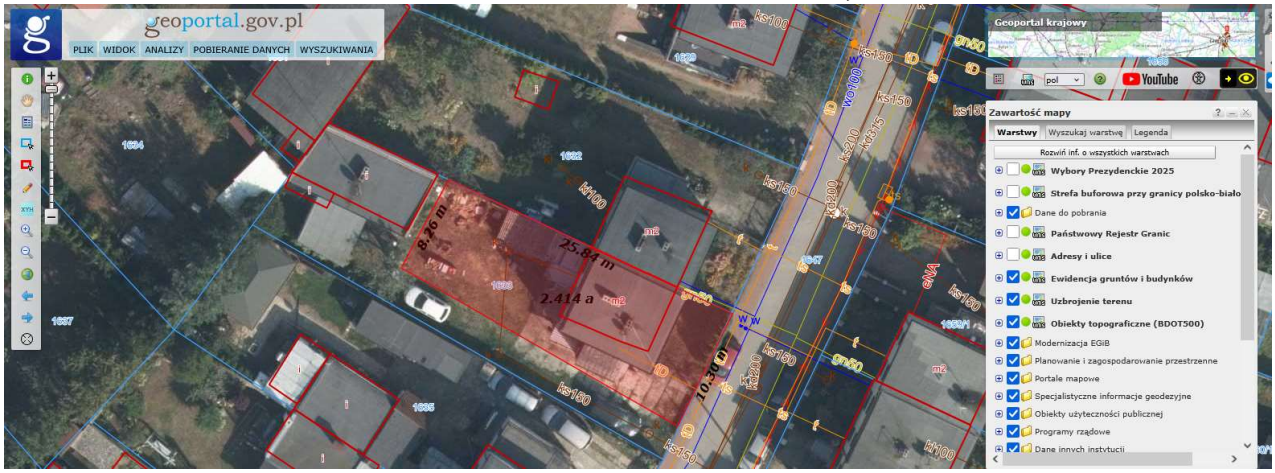
Sprzedający Kupujący

Załącznik nr 1 – Projekt sposobu korzystania z nieruchomości.

Droga – dojście do pomieszczenia gospodarczego w tyle działki - szer. 3 metry: ok 84 m2



Podział działki i zabudowań 446m2-84m2= 362 m2 = 120,67 m2 + 241.3 m2 (1/3 - Danuta Emilia Jankowska, PESEL 68041805387) + 241.3 m2 (2/3 **MARIOLA JANINA WIŚNIEWSKA**, PESEL 69102107583 + **ARTUR KAROL KIŻŁO**, PESEL 71101207096)



Ok. 120,67 m2 (1/3 - Danuta Emilia Jankowska, PESEL 68041805387)

