

# UMOWA KUPNA-SPRZEDAŻY

Zawarta w dniu ..... w ..... pomiędzy .....  
..... z siedzibą w ..... przy  
ul. ...., reprezentowanym przez .....,  
zwanym w treści umowy „Sprzedawcą”, a .....z siedzibą w  
..... przy ul. ....,  
reprezentowanym przez ....., zwanym dalej  
„Kupującym”, o następującej treści:

## § 1

Sprzedawca sprzedaje, a Kupujący kupuje .....  
.....  
.....

## § 2

Termin wydania towaru określa się na dzień .....

## § 3

- 1.Wydanie towaru nastąpi w .....
- 2.O przygotowaniu towaru do wydania Sprzedawca ma obowiązek zawiadomić Kupującego w formie ..... na ..... dni przed terminem wydania.
- 3.Kupujący odbierze towar własnym transportem.

## § 4

Wydanie towaru winno być poprzedzone zbadaniem towaru przeprowadzonym u Sprzedawcy w obecności przedstawiciela Kupującego na koszt .....

## § 5

- 1.Towar zostanie wydany Kupującemu w następującym opakowaniu .....
- 2.Koszt opakowania jest wliczony w cenę towaru.

## § 6

- 1.W razie wystąpienia zwłoki w wydaniu towaru Sprzedawca zobowiązuje się do zapłaty Kupującemu kary umownej w wysokości ..... zł (słownie ..... złotych).
- 2.Kupujący, w razie wystąpienia zwłoki w wydaniu towaru, może wyznaczyć Sprzedawcy dodatkowy termin wydania towaru, nie rezygnując z kary umownej.

## § 7

Kupujący może dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego karę umowną.

## § 8

Kupujący zapłaci Sprzedawcy za towar z opakowaniem ..... zł (słownie ..... złotych) za jedną sztukę.

## § 9

Zapłata nastąpi w formie ..... w ciągu ..... dni od otrzymania faktury.

## § 10

Zmiany i uzupełnienia umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

## § 11

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

## § 12

Umowę sporządzono w ..... jednobrzmiących egzemplarzach, po ..... dla każdej ze stron.

.....

(Sprzedawca)

.....

(Kupujący)

## Umowa kupna-sprzedaży

1. Przez umowę kupna-sprzedaży Sprzedawca zobowiązuje się przenieść na Kupującego własność rzeczy i wydać mu ją, a Kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić ustaloną kwotę.

2. Istotnymi elementami umowy są:

- dokładne określenie przedmiotu umowy, pozwalające sprecyzować przedmiot umowy,
- oznaczenie ceny oraz sposobu i terminu zapłaty.

1. Wydanie towaru może nastąpić w dowolnym miejscu, ustalonym przez strony.

2. Oświadczenie zawarte w § 5 umowy dotyczy istnienia wad jawnych. Sprzedawca odpowiedzialny jest względem Kupującego z mocy prawa z tytułu rękojmi (jak również gwarancji co do jakości rzeczy sprzedanej, gdy takiej udzieli).

Opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlega sama umowa sprzedaży, gdy jej przedmiotem są rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Opodatkowaniu podlega także sprzedaż rzeczy znajdujących się za granicą lub praw majątkowych wykonywanych za granicą, pod warunkiem spełnienia dwóch przesłanek: nabywca musi mieć miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i umowa została zawarta na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

**Obowiązek podatkowy** powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży; ciąży on solidarnie na osobach fizycznych, osobach prawnych i jednostkach organizacyjnych nie mających osobowości prawnej będących stronami umowy. Podatek oblicza się zasadniczo na podstawie **wartości rynkowej** sprzedawanej rzeczy lub prawa. W szczególnych wypadkach podstawę opodatkowania stanowi cena sprzedaży w razie nabywania rzeczy ruchomych do przerobu lub odprzedaży albo równowartość w złotych kwoty zagranicznych środków płatniczych, określonej w zezwoleniu dewizowym, przeznaczonych na zapłacenie ceny, gdy kupującym jest nierezydent w rozumieniu prawa dewizowego. **Stawki podatku** wynoszą:

1) od umowy sprzedaży nieruchomości, rzeczy ruchomych, prawa użytkowania wieczystego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym – **2%**,

2) od sprzedaży innych praw majątkowych – **1%**. Podatek należy wykazać w deklaracji podatkowej oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego, chyba że podatek został pobrany przez płatnika, którym może być notariusz – od czynności cywilnoprawnych dokonywanych w formie aktu notarialnego, lub nabywca rzeczy – od umów sprzedaży, jeżeli nabywca kupuje te rzeczy do przerobu lub sprzedaży.

**Właściwym miejscowo** organem podatkowym w sprawach podatku od czynności cywilnoprawnych od umów sprzedaży jest:

1) w przypadku przeniesienia własności nieruchomości, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego i prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym lub prawa użytkowania wieczystego – urząd skarbowy właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości,

2) od przeniesienia własności rzeczy lub praw majątkowych, innych niż wymienione w pkt 1 – urząd skarbowy właściwy ze względu na miejsce zamieszkania (siedzibę) nabywcy, a jeżeli jedynie zbywca ma miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej – urząd skarbowy właściwy ze względu na miejsce zamieszkania (siedzibę) zbywcy.

**Zwolnienia** z obowiązku zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych dotyczą sprzedaży:

- nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego na podstawie przepisów o ochronie i kształtowaniu środowiska,

- rzeczy w postępowaniu egzekucyjnym lub upadłościowym,

• walut obcych, nieruchomości, z wyjątkiem budynków mieszkalnych lub ich części znajdujących się na obszarze miast, pod warunkiem, że nabywana nieruchomość stanowi gospodarstwo rolne lub utworzy z nieruchomością nabywcy gospodarstwo rolne albo wejdzie w skład gospodarstwa rolnego nabywcy w rozumieniu przepisów o podatku rolnym,

– nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego lub prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym, jeżeli nabywcą jest były właściciel (wieczysty użytkownik):

a) nieruchomości wywłaszczonej, któremu przyznano odszkodowanie, a nie przyznano nieruchomości zamiennej,

b) nieruchomości sprzedanej na cele publiczne określone w przepisach o gospodarce nieruchomościami, który w razie wywłaszczenia spełniałby warunki do przyznania nieruchomości zamiennej,

c) nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, wykupionych na podstawie przepisów o ochronie i kształtowaniu środowiska

• w wysokości kwoty otrzymanego odszkodowania (uzyskanej ceny), pod warunkiem że nabycie nastąpiło w ciągu 5 lat od daty otrzymania odszkodowania (zapłaty),

• budynku mieszkalnego lub jego części, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego lub prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym, jeżeli następuje ona:

a) w wykonaniu lub w związku z wielostronną umową o zamianie budynku lub praw do lokalu,

b) w celu uzyskania w zamian spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo budynku mieszkalnego lub jego części, zajmowanego przez nabywcę na podstawie umowy najmu, określonej w przepisach

o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych,

• rzeczy ruchomych, jeżeli podstawa opodatkowania nie przekracza 1.000 zł,

• bonów i obligacji skarbowych,

• bonów pieniężnych Narodowego Banku Polskiego,

• papierów wartościowych domom maklerskim i bankom prowadzącym działalność maklerską oraz sprzedaż papierów wartościowych dokonywaną za pośrednictwem domów maklerskich lub banków prowadzących działalność maklerską,

• towarów giełdowych na giełdach towarowych.

Umowa sprzedaży regulowana jest art. 535 – art. 602 kodeksu cywilnego.

Przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. Cenę można określić przez wskazanie podstaw do jej ustalenia.

Dla umów zawieranych z konsumentami, zastosowanie znajdują regulacje zawarte w ustawie o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej oraz o zmianie kodeksu cywilnego.

Przy tzw. obrocie nieprofesjonalnym, dla celów podatkowych podstawowe znaczenie ma ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych, natomiast dla obrotu profesjonalnego – ustawa o podatku od towarów i usług.