

Umowa przedwstępna

Osoba zdecydowana na kupno mieszkania na rynku wtórnym, nawet korzystająca z pośrednictwa agencji, nie powinna oszczędzać na notariusza, decydując się na wcześniejsze zawarcie umowy przedwstępnej, mimo że przepisy tego nie wymagają dla zachowania ważności umowy.

Zawarcie umowy przedwstępnej, czyli takiej, w której jej strony zobowiązują się do zawarcia ostatecznej umowy kupna mieszkania, jest ważne dla obu stron. Sprzedający dzięki niej może zaniechać starań o potencjalnego nabywcę i przygotować się gromadząc niezbędne dokumenty do sfinalizowania transakcji. Natomiast kupującego zwalnia z szukania mieszkania wystawionego na sprzedaż i pozwala mu wystąpić do banku o kredyt. Ponadto gdyby jednak do podpisania przyczepnej umowy nie doszło z winy jednej ze stron, druga ma prawo dochodzić swoich praw. Zgodnie z przepisami ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93 z późn. zm.), ich zakres zależy od tego, czy umowa przedwstępna została zawarta przed notariuszem oraz czy kupujący wpłacił zaliczkę czy zadatek.

Jeśli umowa przedwstępna nie ma formy aktu notarialnego, a sprzedający zrezygnował ze sprzedaży mieszkania, kupujący otrzyma zwrot zaliczki lub zadatku. Może dochodzić strat spowodowanych niedotrzymaniem umowy. Zgodnie z kodeksem cywilnym, jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przedwstępnej uchyla się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej.