

Umowa przedwstępna sprzedaży

Co należy zawrzeć w umowie?

Zamierzam sprzedać działkę budowlaną. Znalazł się nawet kupiec, ale czeka na kredyt w banku i nie może sfinalizować umowy sprzedaży. Zaproponował mi podpisanie umowy przedwstępnej. Czy taką umowę trzeba zawrzeć przed notariuszem? Jakie postanowienia powinny znaleźć się w umowie przedwstępnej?

W umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości muszą się znaleźć wszystkie istotne postanowienia, które później zostaną zawarte w akcie notarialnym. Umowa przedwstępna nie musi być zawarta w formie aktu notarialnego, ale powinno się w niej znaleźć zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

W umowie przedwstępnej obowiązkowo należy określić jej strony, a więc sprzedającego i kupującego, podając ich imiona i nazwiska, imiona rodziców, numery dowodów osobistych, adresy zamieszkania.

W umowie koniecznie trzeba też określić przedmiot sprzedaży. Podajemy np., że jest to działka niezabudowana (nr ewid. i nr księgi wieczystej, powierzchnia, adres oraz jej przeznaczenie, np. działka budowlana, rolna), albo że jest to lokal mieszkalny (adres, liczba izb, kondygnacja, numer księgi wieczystej).

Ważnym postanowieniem jest cena sprzedaży (podajemy ją cyframi i słownie). Nie może być ona ustalona w obcej walucie, tylko w PLN. Należy też podać, na jakiej podstawie obecny właściciel stał się właścicielem (np. umowa sprzedaży, postanowienie sądu o nabyciu spadku, darowizna). Ważne jest też, czy w chwili kiedy nabywał nieruchomość, był w związku małżeńskim czy nie, albo czy nabył tę nieruchomość do odrębnego majątku. W umowie powinno się też znaleźć oświadczenie o braku obciążeń co do nieruchomości.

Jestem zainteresowany kupnem mieszkania, ale nie mogę zawrzeć umowy finalnej, ponieważ czekam na kredyt bankowy. Właściciel mieszkania chce, abym zawarł z nim umowę przedwstępną i wpłacił zadatek. Co się z nim stanie, jeśli zmienię zdanie i nie podpiszę umowy finalnej z właścicielem? [Zadatek przepada.](#)

Zadatek jest zabezpieczeniem na wypadek, gdyby kupujący lub sprzedawca chciał od umowy odstąpić lub zmienić jej postanowienia. Jeśli strony nie zawrą odmiennego postanowienia w umowie – zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować. Jeśli natomiast sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Jeśli natomiast dojdzie do podpisania umowy finalnej – zadatek zostanie zaliczony do ceny nabycia nieruchomości.

Nie trzeba określać terminu

Czy w umowie przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego muszę wpisać termin, w jakim umowa przyrzeczona powinna być zawarta? Czy jeśli nie określe terminu, umowa będzie ważna?

Tak. W umowie przedwstępnej strony mogą określić termin zawarcia umowy finalnej (np. poprzez wskazanie konkretnej daty), ale nie jest to obowiązkowe. W pewnych sytuacjach ryzykowne jest wskazanie konkretnej daty np. gdy trwa postępowanie spadkowe lub czekamy na udzielenie kredytu. Jeśli nie zdążymy z załatwieniem spraw do dnia wskazanego w umowie przedwstępnej, zadatek nam przepadnie. Gdy natomiast w umowie przedwstępnej nie wskażemy terminu zawarcia umowy finalnej – mamy rok od daty jej zawarcia na do jego wyznaczenia. Jeśli tego nie zrobimy – żaden z kontrahentów nie będzie mógł żądać zawarcia umowy przyrzeczonej.