

Umowa przedwstępna - co warto wiedzieć?



Zakup nieruchomości wiąże się z wieloma formalnościami. Jedną z nich dotyczy podpisania umowy przedwstępnej. Ma ona konkretne zadanie - zabezpieczyć interesy obu stron przed podpisaniem finalnej umowy w przyszłości. Kogo dotyczy i co powinno się w niej znaleźć? Dlaczego tak istotne jest, aby sporządzić ją przy udziale notariusza? Co warto wiedzieć na temat umowy przedwstępnej?

Bezpieczeństwo transakcji - dlaczego to tak ważne?

Zasady umowy przedwstępnej określa art. 389 Kodeksu cywilnego. Zobowiązuje jedną lub obie strony do zawarcia w danym czasie umowy określonej w dokumencie. Posiada konkretne założenia, do których musi odnieść się zarówno sprzedający, jak i kupujący, aby własność do nieruchomości została przeniesiona w sposób prawidłowy. Uwzględnia interesy obu stron, także w przypadku, gdyby umowa miała zostać rozwiązana, na przykład z przyczyn finansowych. Z chwilą, gdy jedna ze stron próbuje uchylić się od obowiązku dopełnienia warunków umowy, druga może żądać odszkodowania - dzięki dokumentowi ma ku temu podstawy.

To nie jedyna przyczyna, dla której tego typu umowę warto podpisać. Jest ona korzystna, zwłaszcza jeśli chodzi o interes kupującego. Po podpisaniu dokumentu może być spokojny o nieruchomość i zająć się załatwianiem formalności związanych z kredytem hipotecznym. Jednocześnie zyskuje sam sprzedający - ma czas na pozyskanie stosowanych pozwoleń czy uregulowanie stanu prawnego nieruchomości.

Co powinno znaleźć się w umowie?

Umowa przedwstępna powinna składać się z konkretnych zapisów. Przede wszystkim należy określić w niej charakter stron biorących udział w transakcji, dane osobowe oraz informacje o nieruchomości (tj. lokalizację, stan zabudowy, powierzchnię, ale także cenę). Bardzo istotne są również terminy - to one będą stanowiły zobowiązanie dla kupującego i sprzedającego dotyczący m.in. tego, do kiedy należy spełnić świadczenia pieniężne w tym kwotę zadatku. Nie należy zapominać przy tym o określeniu warunków dotyczących kar bądź naliczanych odsetek w przypadku gdyby doszło do niedotrzymania umowy przez jedną ze stron.



Kogo dotyczy umowa przedwstępna?

Podpisanie umowy przedwstępnej proponuje się osobom, które potrzebują czasu na pozyskanie środków finansowych niezbędnych do nabycia nieruchomości, na przykład w drodze kredytu hipotecznego. Wiele banków chce zyskać pewność, na jakiego typu nieruchomość przyszli kredytobiorcy chcą zaciągnąć zobowiązanie finansowe. Dokument stanowi wówczas jeden z elementów warunkujących uzyskanie kredytu. Umowa chroni w tym momencie także sprzedającego - gdyby nie doszło do transakcji, zadatek pozostaje w jego posiadaniu.

Dlaczego umowę przedwstępną warto podpisać u notariusza?

Umowa przedwstępna może mieć formę cywilnoprawną, warto zadbać jednak, aby przy jej sporządzaniu i podpisywaniu towarzyszył notariusz. Dzięki temu dokument zyskuje większą moc dowodową, jeszcze lepiej zabezpieczając interesy obu stron. Ponadto osoby, które pierwszy raz nabywają nieruchomość, wyjaśnią z notariuszem zawłości prawne i dowiedzą się, w jaki sposób określić warunki umowy przedwstępnej.



+48 530 855 003

www.mikulski-nieruchomosci.pl

