

Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości



Umowa przedwstępna sprzedaży jest zobowiązaniem, na podstawie którego jej strony w przyszłości dokonają transakcji przeniesienia prawa własności nieruchomości w drodze sprzedaży. Umowa przedwstępna nie jest obowiązkowa - jej byt jest uzależniony wyłącznie od zgodnej woli stron. Umowa taka jest formą rezerwacji nieruchomości i gwarancją jej sprzedaży.



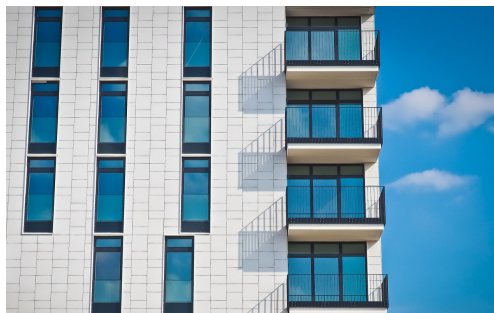
Umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości



Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości powinna zawierać wszystkie istotne elementy umowy przyrzeczonej:

- dane osobowe stron umowy – przyszłego kupującego i sprzedającego,
- dokładny opis przedmiotu sprzedaży – lokalizację, metraż, standard, numer księgi wieczystej,
- cenę nieruchomości i warunki płatności (w tym wysokość zadatku lub zaliczki),
- termin umowy przyrzeczonej,
- warunki, które muszą zostać spełnione przed zawarciem ostatecznej umowy,
- warunki odstąpienia od umowy przedwstępnej,
- postanowienia dotyczące odpowiedzialności stron i



Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości



- ewentualnych kar umownych, gdy którakolwiek ze stron nie wywiąże się z umowy,
- ewentualne oświadczenia stron umowy,
- datę i miejsce zawarcia umowy przedwstępnej,
- podpisy stron.

Do umowy przedwstępnej można wpisać każde postanowienie pod warunkiem, że będzie ono zgodne z prawem, zasadami współżycia społecznego i nie naruszy w żaden sposób natury danego stosunku prawnego – w tym przypadku natury umowy sprzedaży.

Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości



Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości może być zawarta w zwykłej formie pisemnej jak i w formie notarialnej – każda z nich będzie ważna i skuteczna.



Zwykła forma pisemna ma ten skutek, że w przypadku, gdy jedna ze stron wycofa się z zawarcia umowy przyrzeczonej druga strona może żądać od niej jedynie zapłaty stosownego odszkodowania.

W przypadku formy notarialnej każda ze stron może dochodzić przed sądem zawarcia umowy przyrzeczonej.

Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości



Roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

Zadatek lub zaliczka to dodatkowe elementy umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości – strony mogą, ale nie muszą z nich korzystać. Zadatek i zaliczka to formy przedpłaty na zakup danej nieruchomości, zadatek jest dodatkowo formą zabezpieczenia gwarantującego, że strona nie zmieni zdania i nie zrezygnuje z zaplanowanej transakcji.

