

FISZKA IV – OGÓLNE WARUNKI SPRZEDAŻY BUDYNKU

Operację sprzedaży budynku zawsze poprzedza umowa przedwstępna, na podstawie której strony, sprzedający i kupujący, uzgadniają podstawowe zasady transakcji: rodzaj sprzedawanej nieruchomości, zasady płatności ceny itp. Zobowiązanie do sprzedaży zawiera uzgodnienia między stronami, które zostaną zastosowane podczas sprzedaży.

I. Ogólne cechy umowy przedwstępnej

W praktyce stosuje się dwa rodzaje umowy przedwstępnej:

- wzajemne zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży, na podstawie którego obie strony podejmują zobowiązanie: jedna do sprzedaży, a druga do zakupu,
- jednostronne zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży, na podstawie którego sprzedawca zobowiązuje się sprzedać swoją nieruchomość określonej osobie w określonym terminie. Natomiast kupujący w tym czasie ma wyłączność na podjęcie decyzji o ewentualnym zakupie nieruchomości.

W trosce o ochronę interesów kupującego i zapewnienie mu minimum informacji ustawa nakłada obowiązek dostarczenia określonych dokumentów przed podpisaniem zobowiązania. Są to:

- dokument potwierdzający stan cywilny kupującego i sprzedającego,
- akt własności: chodzi o każdy dokument, na mocy którego sprzedający stał się właścicielem nieruchomości (sprzedaż, darowizna, poświadczenie własności w wyniku dziedziczenia itp.),
- szczegółowy opis nieruchomości: adres, opis w księdze wieczystej, kubatura, wszelkie ewentualne informacje, czy nieruchomość jest wynajmowana, aktualny sposób wykorzystywania itp.,
- cena i zasady płatności (gotówka, odroczone płatności, opodatkowanie sprzedaży),
- w przypadku nieruchomości będących współwłasnością: uregulowanie współwłasności, ewentualne zmiany i ogólnie wszelkie informacje dotyczące współwłasności (zestawienie finansowe, protokoły walnych zgromadzeń, książka konserwacji)
- diagnostyka nieruchomości, pod kątem wymienionych niżej zagrożeń:

	Badaniu podlegają:	Okres ważności	
Obecność azbestu	każdy budynek zbudowany przed 1 lipca 1997 r.	Na stałe, jeżeli nie użyto azbestu	
Obecność ołowiu	Budynki mieszkalne i mieszkania zbudowane przed 1 stycznia 1949 r.	Na stałe, jeżeli nie użyto ołowiu	
Obecność termitów	Każda nieruchomość położona w strefach ryzyka określonych w rozporządzeniu prefekta	6 miesięcy	
Instalacja gazowa	Każdy budynek mieszkalny, w którym instalacja ma więcej niż 15 lat	3 lata	
Instalacja elektryczna	Każdy budynek mieszkalny, w którym instalacja ma więcej niż 15 lat	3 lata	
Badanie efektywności energetycznej	Każdy budynek z instalacją grzewczą	10 lat	
Stan zagrożeń naturalnych, górniczych i technologicznych	Każda nieruchomość	6 miesięcy	
Obecność grzybów	Nieruchomości, w których mieszkańcy wiedzą o obecności grzyba lub w strefach ryzyka określonych w rozporządzeniu prefekta.	Brak definicji prawnej	
Ustawa Carrez	Każda część nieruchomości będąca przedmiotem współwłasności z wyjątkiem garażu, piwnicy i części poniżej 8 m ² .	Na stałe	

II. Ważne elementy znajdujące się w zobowiązaniu do sprzedaży

Termin odstąpienia

W przypadku zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne, kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od takiej umowy w terminie dziesięciu dni, licząc od następnego dnia po pierwszym doręczeniu listu poleconego za potwierdzeniem odbioru wysłanego przez notariusza. List taki zawiera: podpisaną kopię zobowiązania do sprzedaży, a także wszystkie załączniki do aktu i wszystkie dokumenty dotyczące współwłasności. W tym terminie kupujący może odstąpić od umowy bez podawania przyczyny.

Warunki zawieszające

Chodzi o warunek postawiony przez sprzedającego, kupującego lub narzucony przepisami ustawy, który zawiesza ponowną sprzedaż do czasu spełnienia warunków. Najczęściej stosuje się warunek zawieszający dotyczący uzyskania pożyczki/kredytu dla sfinansowania nabycia nieruchomości mieszkalnej. Umowa jest zawierana obowiązkowo pod warunkiem ostatecznego otrzymania pożyczki/kredytu. Jeżeli kupujący nie otrzyma pożyczki na warunkach przewidzianych w umowie, zostanie zwolniony ze swoich zobowiązań i otrzyma zwrot zapłaconych kwot.

Ustanowienie depozytu gwarancyjnego

Na mocy porozumienia między stronami w momencie podpisania zobowiązania często przewiduje się ustanowienie depozytu gwarancyjnego, którego kwota wynosi od 5 do 10% ceny sprzedaży. Kwotę tę otrzymuje sprzedający, jeżeli sprzedaż nie dojdzie do skutku z winy kupującego. W przeciwnym razie zostanie zaliczona na poczet ceny sprzedaży.

Sposoby płatności

Głównym obowiązkiem kupującego jest płatność w dniu sprzedaży. Należność można zapłacić na różne sposoby:

1. Płatność gotówką

Płatność gotówką odbywa się w momencie podpisania aktu sprzedaży, tj. zostaje uregulowana w całości i bezzwłocznie. Płatności można dokonać ze środków własnych pochodzących z pożyczki, z własnych oszczędności, z darowizny lub spadku.

Podstawowa rola notariusza polega na tym, że w momencie gdy płatność przechodzi przez jego konto (depozyt), umożliwia on ewentualnym wierzycielom posiadającym wpis w hipotecze nieruchomości bezzwłoczne zaspokojenie roszczenia.

2. Płatność odroczone

Całość lub część ceny może być płatna w późniejszym terminem na podstawie odroczenia płatności. Jeżeli przewiduje się płatność odroczoną, w akcie należy określić następujące elementy:

- datę płatności całości lub części ceny (płatność jednorazowa lub rozłożona na kilka rat),
- odsetki naliczane od kwoty do uregulowania,
- gwarancję sprzedającego: przywilej sprzedającego gwarantuje płatność ceny, zwłaszcza jeżeli kwoty są należne, w przypadku odsprzedaży nieruchomości przez kupującego. Przywilej jest wpisany w Rejestrze Hipotecznym. Sprzedający, który nie otrzymał płatności ceny, może zwrócić się o sądowe unieważnienie sprzedaży.

Zabezpieczenie aktu

Notariusze muszą również sprawdzić pochodzenie środków, zachowując ostrożność w przypadku ewentualnego procederu prania pieniędzy. Mogą również złożyć oświadczenia, jeżeli mają poważne wątpliwości co do pochodzenia środków (TRACFIN). Upewniają się również co do bezpieczeństwa transakcji przechodzących przez ich księgowość i zachowują ostrożność w razie wątpliwości co do transferów lub przelewów wykonanych na ich rzecz przez osoby fizyczne lub banki, zwłaszcza zagraniczne.