# Подписание резервации и предварительного договора

На этом этапе стороны начинают юридически закреплять условия будущей сделки. **Umowa rezerwacyjna** (договор бронирования) обязует продавца **снять объект с продажи** на оговорённый срок и зафиксировать согласованную цену за объект

На первичном рынке **umowa rezerwacyjna** обычно является первым этапом сделки. Резервация, как правило, заключается на ограниченный срок (на 30-60 дней) и сопровождается **оплатой резервационного взноса** (обычно 1% от стоимости). Стандартно этот взнос является возвратным в случае отказа в ипотеке, а в случае положительного решения банка засчитывается в будущую цену квартиры.

На вторичном рынке договор бронирования (umowa rezerwacyjna) используется редко. **Стандартно на вторичном рынке продавец настаивает на подписании umowy przedwstępnej с внесением задатка или залички**, так как он юридически защищает обе стороны по Гражданскому кодексу (Art. 394 KC)

**Umowa rezerwacyjna на вторичном имеет смысл прежде всего в ситуациях повышенного спроса**. Её целесообразно подписывать, если:

- объект пользуется большим интересом со стороны других покупателей;
- недвижимость очень привлекательна для вас, но:
  - вы ещё не уверены, хватит ли собственных средств,
  - ожидаете предварительного решения банка / совета дорадцы или юриста,
  - вам нужно время на проверку документов или сбор нужной суммы для первого взноса.



## Совет от кредитного эксперта:

Некоторые банки позволяют подать заявку на ипотеку без подписания предварительного договора — достаточно oświadczenia (заявления) от продавца о намерении продать вам недвижимость.

Минус такого варианта: квартира не будет снята с продажи на время ожидания вами decyzji банка, и её может купить другой покупатель.

Если интересно узнать об этом способе больше, приглашаю на консультацию.

**Связаться сейчас**

# Подписание предварительного договора

Umowa rezerwacyjna *— это временная «заморозка» объекта*, а *предварительный договор — это твердое юридическое обязательство купить и продать недвижимость*.

Существует 2 вида предварительных договоров:

- **umowa deweloperska** (для первички на этапе строительства);
- **umowa przedwstępna** (для вторички и для введенной в эксплуатацию первички);

В них фиксируются цена, объект, сроки, условия оплаты и ответственность сторон. Как правило, после подписания umowy przedwstepnej вносится **zadatek** или **zaliczka** (от 1% до 10% цены недвижимости), а сам предварительный договор напрямую связан с дальнейшим получением ипотечного кредита и заключением финального нотариального договора.

На первичном рынке сперва вносится **opłata rezerwacyjna,** этого будет достаточно для подачи на ипотеку, а после подписания **umowy deweloperskiej** покупатель производит платёж в рамках **wkładu własnego** (собственного вклада), который является частью итоговой цены.

> ⓘ **Umowa deweloperska подписывается *только* у нотариуса**.
>
> **Umowa przedwstępna** *может быть подписана в нотариальной либо* ***в простой письменной форме (umowa cywilnoprawna)****. Точно так же zadatek или zaliczka могут быть внесены непосредственно на счет продавца, либо на депозитный счёт нотариуса.*

На первичном рынке интересы покупателя защищает **Ustawa deweloperska** — закон, который регулирует отношения между покупателем и застройщиком и устанавливает обязательные правила безопасности сделки.
**Ustawa deweloperska** предоставляет покупателю следующие права:

- защиту средств через обязательный **rachunek powierniczy** (эскроу-счёт)**,** которым застройщик не может свободно распоряжаться до выполнения своей части сделки;
- чёткие условия оплаты и этапы строительства, а также возможные штрафы для застройщика за задержку;
- право приёмки квартиры и фиксации **usterek (дефектов)**;
- право требовать устранения недостатков в установленные сроки: застройщик несёт ответственность за дефекты квартиры **в течение 5 лет** (период **rękojmi**) с момента приёмки - даже если они были выявлены позже;
- возможность расторжения договора и возврата средств в предусмотренных законом случаях.

Убедитесь, что всё вышеперечисленное чётко прописано в вашей **umowie deweloperskiej.**

На вторичном рынке покупателя защищает не закон, а только сам договор. Поэтому все ключевые условия сделки, сроки и гарантии **должны быть прописаны именно в umowie przedwstępnej**, иначе защитить свои интересы будет сложно.

### **Советы** при подписании umowy przedwstępnej**:**

- ☐ зафиксируйте в договоре правовой статус квартиры (отсутствие долгов, обременений, замельдованых лиц);
- ☐ пропишите условия расторжения договора и возврата средств (например при отказе трёх банков в ипотеке **либо в случае если 3 банка дают кредит меньше необходимой суммы** — иначе снижение суммы банком не считается отказом,
- ☐ иностранцам — пункт о возврате задатка, если сделка не состоялась из-за необходимости zgody MSWiA,
- ☐ пропишите что у вас будет минимум 2, а лучше 3 месяца на получение кредита и подписание финальной сделки;
- ☐ сделайте aneks к договору, где будет указано какая мебель и техника остаются в квартире. Если это было оговорено только устно, продавец имеет полное право забрать всё до передачи недвижимости.
- ☐ пропишите в какие сроки предыдущие владельцы обязаны освободить квартиру после подписания финального нотариального акта. Если продавцу требуется

ПРОБНАЯ ВЕРСИЯ · 3 СТРАНИЦЫ ИЗ ПОЛНОГО ГАЙДА

## Читать дальше — в полной версии

Art. 777 и защита покупателя, Księga wieczysta по разделам, налоги и полная структура расходов на сделку — всё, чтобы купить квартиру в Польше без дорогих ошибок.

**Купить полный гайд →**

mkostenko-doradca.pl