



Kredyty & Nieruchomości
Kompleksowa obsługa kupujących.

Doradzamy
już od 2003 roku

Polecam
Krzysztof Rzymki

Olsztyn, ul. Górna, 89 541 38 46, 606 325 799, www.kmr.pl

Zadatek czy zaliczka, oto jest pytanie

Kupując nieruchomość, zwykle zawieramy umowę przedwstępną. Wraz z umową pojawia się konieczność wpłaty pewnej kwoty wartości nieruchomości w postaci zaliczki lub zadatku. Czym różnią się obie formy? Na co należy zwrócić szczególną uwagę?

Pojęcia zadatek i zaliczka nie są tożsame. Skutki wręczenia zadatku są inne niż zaliczki. Warto więc posiadać wiedzę na ten temat. Gdy kupujemy lub sprzedajemy nieruchomość, w grę wchodzi wielkie pieniądze, dla przeciętnego człowieka – największe pieniądze w życiu. Warto je otoczyć maksymalną ochroną.

By doszło do transakcji na rynku nieruchomości konieczne są minimum dwie strony: sprzedający i kupujący. Poza ceną interesy stron są jak najbardziej zbieżne. Jeżeli strony działają w dobrej wierze i są przekonane, że wszystko przebiegnie pomyślnie, nie muszą zadawać sobie pytania: zadatek czy zaliczka?

Przy podpisywaniu umowy przedwstępnej, kupujący wręcza środki sprzedającemu. Jeżeli rzeczywiście dojdzie do ostatecznej transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości, to nie ma o czym rozmawiać, nie ma znaczenia, czy wpłacony był zadatek, czy zaliczka. Ale w życiu bywa różnie. Pozwól sobie zacytować jednego z wykładowców Uniwersytetu War-

mińsko-Mazurskiego z Wydziału Nauk Ekonomicznych: „Są dwa uda – albo się uda, albo się nie uda”. Stwierdzenie proste, ale prawdziwe.

Skutki prawne niewykonania umowy przy zadatku i zaliczce są skrajnie różne. Rozpatrzmy więc sytuację, w której nie dochodzi do zawarcia ostatecznej umowy kupna-sprzedaży.

Jeżeli w umowie znajdziesz się słowo „zaliczka”, to podlega ona zwrotowi. Zaliczka to kwota wpłacona na poczet przyszłych należności – jeżeli nie ma kupna, to nie ma należności. Można stwierdzić, że zaliczka to kredyt udzielany sprzedającemu. Nie ma funkcji zabezpieczenia wykonania umowy (zaliczka jest unormowana w Kodeksie cywilnym w przepisach o wykonywaniu umów wzajemnych).

W przypadku zadatku sytuacja jest następująca: jeżeli kupujący nie wykona umowy, to zadatek nie podlega zwrotowi. Jeżeli wycofa się sprzedający, to powinien zwrócić zadatek w podwójnej wysokości, chyba że jest inne zastrzeżenie umowne (zadatek unormowany jest w art. 394 Kodeksu cywilnego). Zadatek pełni rolę zabezpieczenia transakcji.

Przykład z życia codziennego. Odbywa się sprzedaż mieszkania za kwotę 200 000 zł. Kupujący wręcza zaliczkę w wysokości

2 000 zł. W wariantcie pierwszym sprzedający już nie chce sprzedać mieszkania – musi zwrócić 2 000 zł kupującemu. W wariantcie drugim kupujący rozmyślił się, nie chce kupić mieszkania – otrzymuje zwrot 2 000 zł zaliczki. Gdyby w umowie pojawił się zadatek, to w pierwszym przypadku sprzedający musiałby wypłacić kupującemu 4 000 zł, a w drugim kupującemu przepadłaby kwota 2 000 zł.

I teraz fundamentalne pytanie: jeżeli kupujący posiłkuje się kredytem hipotecznym, to powinien wpłacić zaliczkę czy zadatek?

Kupujący bardzo chce kupić nieruchomość, podobnie mu się dobra cena i lokalizacja. Jeżeli kupujący wpłaci zadatek i nie otrzyma kredytu hipotecznego, to traci swoje pieniądze. Jeżeli wpłaciłby zaliczkę, to nic nie traci. Czy klient przed podpisaniem umowy kupna może mieć pewność otrzymania kredytu? Z moich ponad 21-letnich doświadczeń w bankowości – nie, zdecydowanie nie. Pewnymi zaplanowanymi działaniami klient może jedynie zwiększyć prawdopodobieństwo otrzymania kredytu. Jeżeli z usług doradców kredytowych (również, a może przede wszystkim tych w bankach) usłyszy:

„nie ma problemu, na pewno dostanie pan/pani kredyt”, to bądźcie bardzo ostrożni, mając na uwadze, że decyzje kredytowe podejmują zupełnie inne osoby, na innym szczeblu, kierujące się odmiennymi celami. Przestrzegam kupujących (kredytuujących) przed pochopną decyzją o wpłacie zadatków. Nie dajcie sobie wmówić, że „to norma”, „wszyscy wpłacają”, „tylko pan ma jakieś wątpliwości”, „wszystko będzie dobrze”. Kupujący – zadbajcie o swoje interesy.

Krzysztof Rzymki



for. Soc.hu

MDC - Mieszkanie Dla Ciebie
Jaroty / Mroza 15-23

608 293 102

www.opisie-mdc.pl



CENTRUM PODŁÓG

montaż paneli GRATIS!

Paneli AC4 - 8 mm
32,50 zł za m²

• PODŁOGI • DRZWI
• CHEMIA • USŁUGI
• WYNAJEM MASZYN PARKIECIARSKICH

teraz kupisz na raty!

GET IN BANK

EKOMAT Sp. z o.o. Olsztyn, ul. Metalowa 4, tel. 89 539 13 25