**Czy notarialna umowa przedwstępna jest potrzebna?**

**W ramach nowego cyklu artykułów odpowiadamy na pytanie, czy notarialna umowa przedwstępna jest konieczna. Zapytał o to jeden z internautów.**

**Transakcja związana ze sprzedażą nieruchomości wcale nie jest tak prosta i oczywista, jak może to wyglądać na pierwszy rzut oka. Chodzi nie tylko o fakt, że typowa taka transakcja ma wartość kilkuset tysięcy złotych. Warto również pamiętać o pewnych zawiłościach prawnych, które stanowią problem dla przeciętnego Kowalskiego. W kontekście transakcji nieruchomościowych, cenna wydaje się też wiedza praktyczna. Właśnie dlatego Leszek Markiewicz, doświadczony agent nieruchomości i właściciel agencji NieruchomosciSzybko.pl postanowił wyjaśnić, czy notarialna umowa przedwstępna jest potrzebna. Takie pytanie zadał jeden z czytelników.**

***Pytanie czytelnika: Panie Leszku, mam problem, bo kupujący mieszkanie mówi, że nie warto zawierać umowy przedwstępnej u notariusza. Ta osoba twierdzi, że zadatek mnie zabezpiecza wystarczająco. Co Pan o tym sądzi? Marcin, Warszawa.***

**Odpowiedź eksperta:**

Panie Marcinie, zasadniczo notarialna umowa przedwstępna ma dwie zalety. Po pierwsze, w jej zawarciu bierze udział notariusz, co praktycznie likwiduje ryzyko pojawienia się jakichkolwiek błędów merytorycznych oraz drobnych omyłek. Po drugie, w razie podpisania notarialnej umowy przedwstępnej może Pan sądownie dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (umowy sprzedaży) przez niedoszłego nabywcę i niejako wymusić na nim zakup nieruchomości. Takie rozwiązanie jest oczywiście nieco kłopotliwe ze względu na przewlekłość postępowań sądowych w Polsce. Tym niemniej, sama świadomość kupującego o możliwości zastosowania opisywanej sankcji działa na niego dyscyplinująco. „*Zaznaczam kwestię wiedzy kupującego, bo takie osoby często nie zdają sobie sprawy, jakie dodatkowe skutki ma zawarcie umowy przedwstępnej z udziałem notariusza*” - mówi Leszek Markiewicz, ekspert portalu LeszekMarkiewicz.pl

Pewnym argumentem w dyskusji dotyczącej zawierania notarialnej umowy przedwstępnej są oczywiście koszty takiego rozwiązania. Warto zatem wyjaśnić, że wynagrodzenie (taksa) notariusza w przypadku działek, lokali i domów kosztujących od 60 000 zł do 1 000 000 zł wynosi (50% x (1010 zł + 0,40% nadwyżki wartości nieruchomości ponad 60 000 zł)) + 23% VAT. Ponadto trzeba zapłacić 6,00 zł + 23% VAT za każdą stronę wypisu aktu notarialnego. Podane stawki to maksymalne limity, które narzuca notariuszom Ministerstwo Sprawiedliwości. W praktyce można znaleźć notariusza, który pobierze kwotę mniejszą np. o 1/4 - 1/3. „*Jeżeli w transakcji nie bierze udziału agent nieruchomości, który mógłby coś doradzić, to będzie musiał Pan samodzielnie zadecydować, czy dodatkowe zabezpieczenie swoich interesów uzasadnia koszty, jakie generuje notarialna umowa przedwstępna*” - odpowiada Leszek Markiewicz, ekspert portalu LeszekMarkiewicz.pl

Jeżeli założymy, że konieczne będą trzy wypisy aktu notarialnego umowy przedwstępnej (po 12 stron każdy), sprzedawane mieszkanie z Warszawy kosztuje 500 000 zł, a strony dzielą się kosztami notarialnymi po połowie, to łączny wydatek dla sprzedającego wyniesie maksymalnie 984,62 zł. Jeśli umieścimy w notarialnej umowie przedwstępnej informację o wpisie roszczenia kupującego do księgi wieczystej nieruchomości, to łączne koszty trzeba będzie powiększyć o opłatę sądową równą 150 zł. Dodatkowo notariusz może pobrać do 200 zł za złożenie przez Internet wniosku o wpis roszczenia do księgi wieczystej. Strony mogą ustalić, że taka dodatkowa opłata zostanie podzielona po połowie lub w dowolnym stosunku (podobnie jak inne koszty transakcyjne). „*Istnieje też możliwość rozliczenia kosztów, jakie generuje notarialna umowa przedwstępna poprzez odpowiednie obniżenie lub podwyższenie ostatecznej ceny sprzedaży nieruchomości*” - informuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu LeszekMarkiewicz.pl

**Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu** [**LeszekMarkiewicz.pl**](https://leszekmarkiewicz.pl/)