**Aneks do umowy przedwstępnej będzie koniecznością?**

**Czas rozpatrywania wniosków o kredyt mieszkaniowy mocno się wydłużył. Może się zatem okazać, że aneks do umowy przedwstępnej będzie konieczny.**

**Krajowe media informują, że ostatnio mocno wzrosło zainteresowanie kredytami mieszkaniowymi. Miesięczne wartości umów zawieranych przez banki i nabywców mieszkań biją kolejne rekordy ze względu na szybki wzrost cen metrażu. Wysokie wyniki są notowane również pod względem liczby osób, które ubiegają się o kredyt mieszkaniowy i go otrzymują. Opisywana sytuacja sprawia, że czasem na decyzję kredytową trzeba czekać nawet 60 dni - 70 dni. Przepisy mówią, że taka sytuacja nie powinna mieć miejsca. Mimo tego, trudno w najbliższym czasie spodziewać się znaczącej poprawy. Warto zatem odpowiednio przystosować zawieraną umowę przedwstępną do obecnej sytuacji. Może ona oznaczać również preferencje dla osób płacących za lokum tylko przy pomocy własnych środków.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Przedłużenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej (umowy sprzedaży nieruchomości) jest możliwe, ale wymaga dobrej woli ze strony sprzedającego.***

l ***W pewnych sytuacjach, aneks do umowy przedwstępnej powinien zostać zawarty w formie notarialnej.***

l ***Długi termin oczekiwania na decyzję kredytową sprawia, że preferowane mogą być osoby posiadające własne środki na zakup nieruchomości.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji o ważnym dokumencie, jakim jest aneks do umowy przedwstępnej. Omawiamy też przepisy regulujące wydawanie decyzji kredytowej.***

**Ustawowy termin 21 dni obecnie może być czystą teorią**

Kwestia dotycząca czasu rozpatrywania wniosków o kredyt hipoteczny jest ważna nie tylko dlatego, że dłuższa procedura kredytowa oznacza utrudnienia dla nabywców nieruchomości. O kłopotach, jakie czasem powoduje aneks do umowy przedwstępnej będziemy jeszcze pisać. „*Tymczasem warto podkreślić, że długi termin rozpatrywania wniosków o kredyty mieszkaniowe stanowi także naruszenie obowiązujących przepisów*” - mówi Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (obowiązująca od 22 lipca 2017 r.) wskazuje, że kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent kredytowy w dwudziestym pierwszym dniu od złożenia wszystkich potrzebnych dokumentów powinien przekazać wnioskodawcy decyzję kredytową banku. „*Konsument może wyrazić zgodę na wcześniejsze przekazanie takiej decyzji (przed dwudziestym pierwszym dniem)*” - dodaje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Co ważne, decyzja kredytowa wedle ustawy z dnia 23 marca 2017 r. stanowi wiążącą ofertę w rozumieniu artykułu 66 paragraf 1 kodeksu cywilnego. To oznacza, że wydanie decyzji kredytowej nie może być pochopne nawet w warunkach dużego obciążenia wnioskami kredytowymi. W 2020 r. Komisja Nadzoru Finansowego potwierdziła, że trzytygodniowy termin trzeba liczyć od dnia przekazania przez wnioskodawcę wszystkich potrzebnych dokumentów. „*To oznacza, że banki mogą dawać sobie więcej czasu na decyzję poprzez domaganie się dodatkowych dokumentów od klienta*” - podkreśla Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Dobre relacje ze sprzedawcą okazują się bardzo ważne …**

Opisywana powyżej sytuacja sugeruje, że nabywcy nieruchomości muszą zareagować na okresowe utrudnienia poprzez podpisywanie umów przedwstępnych (w zwykłej lub notarialnej formie), które przewidują odpowiednio długi termin na zawarcie umowy przyrzeczonej. Takie umowy przedwstępne powinny też zapewniać zwrot zadatku w razie udokumentowanej, odmownej decyzji kredytowej z kilku banków. „*Przepisy dotyczące zadatku przewidują wprawdzie jego zwrot jeśli żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności za fiasko transakcji, ale dodatkowe klauzule umowne na pewno nie zaszkodzą*” - uważa Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Osoby, które wcześniej odpowiednio nie zadbały o zabezpieczenie swoich interesów w obliczu bankowych problemów z rozpatrywaniem wniosków, będą musiały skorzystać z opcji awaryjnej, jaką jest aneks do umowy przedwstępnej. Sprzedawcy mieszkania, domu lub działki oczywiście nie można zmusić do podpisania takiego aneksu. Dlatego bardzo ważną kwestią są dobre relacje ze wspomnianą osobą. „*Warto pamiętać, że może ona wysuwać roszczenia związane z zatrzymaniem zadatku po upływie pierwotnego terminu - zwłaszcza jeśli kwestie dotyczące problemów kredytowych nie zostały uregulowane w umowie przedwstępnej*” - przypomina Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Następną bardzo istotną sprawą wydaje się forma aneksu do umowy przedwstępnej. W przypadku umów przedwstępnych podpisanych jako akty notarialne, pomoc notariusza będzie niezbędna, co wygeneruje koszty kolejnego aktu. Brak notarialnej formy aneksu do umowy przedwstępnej (mimo prawnych wymagań) będzie skutkował nieważnością przedłużenia terminu sprzedaży. „*Taką interpretację przepisów wynikającą z art. 77 par. 1 kodeksu cywilnego potwierdził na przykład Wyrok Sądu Rejonowego w Iławie z 27 stycznia 2016 r. (sygn. akt. I C 798/15)*” - podaje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Sprzedający kuszą rabatem kupców niebiorących kredytu**

W ramach podsumowania, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl zwraca również uwagę, że sprzedawcy nieruchomości już zareagowali na problemy związane z wydłużonym czasem rozpatrywania wniosków o kredyt mieszkaniowy. Mianowicie osoby, którym zależy na szybkiej sprzedaży nieruchomości, czasem oferują rabat dla nabywców kupujących dom, lokal lub działkę bez wsparcia banku. Brak procedury kredytowej oznacza bowiem szybszą finalizację transakcji, na której zależy np. osobom planującym przeprowadzkę. „*Wspomniane rabaty dla płacących „gotówką” premiują m.in. inwestorów posiadających odpowiednie środki*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

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