

CPCV — Przewodnik po umowie przedwstępnej

Contrato de Promessa de Compra e Venda

Dwujęzyczny przewodnik klauzula po klauzuli. Lewa kolumna: tekst po portugalsku (wersja typowa). Prawa kolumna: polskie wyjaśnienie — co oznacza dana klauzula, na co zwrócić uwagę i jakie są konsekwencje.

Jak korzystać z tego dokumentu: Przeczytaj go przed spotkaniem z prawnikiem. Zaznacz klauzule, które chcesz omówić. Użyj go jako listy kontrolnej przy analizie własnego CPCV — sprawdzaj, czy Twój dokument zawiera wszystkie elementy opisane poniżej.

TEKST PORTUGALSKI (wersja typowa)

WYJAŚNIENIE PO POLSKU

1. Dane stron (Identificação das partes)

Primeiro Outorgante (Promitente-Vendedor)

O(a) Sr.(a) [nome completo], portador(a) do Cartão de Cidadão / Passaporte n.º [número], contribuinte fiscal n.º [NIF], residente em [morada completa], adiante designado(a) por PROMITENTE-VENDEDOR(A).

Sprzedający

Pełne dane sprzedającego: imię i nazwisko, numer dokumentu tożsamości, NIF (numer podatkowy) i adres zamieszkania. Sprawdź, czy dane zgadzają się z wypisem z rejestru nieruchomości (Conservatória do Registo Predial).

△ *Jeśli sprzedający działa przez pełnomocnika — wymagane jest notarialne pełnomocnictwo (procuração). Poproś o kopię.*

Segundo Outorgante (Promitente-Comprador)

O(a) Sr.(a) [nome completo], portador(a) do Passaporte n.º [número], contribuinte fiscal n.º [NIF português], residente em [morada], adiante designado(a) por PROMITENTE-COMPRADOR(A).

Kupujący

Twoje dane. Upewnij się, że NIF jest aktualny — to Twój portugalski numer podatkowy. Jeśli kupujesz wspólnie z partnerem, oboje musicie być wymienieni.

△ *Jeśli jeszcze nie masz NIF — musisz go uzyskać przed podpisaniem CPCV.*

2. Opis nieruchomości (Identificação do imóvel)

<p>Objecto do contrato</p> <p>Fração autónoma designada pela letra [X], correspondente ao [andar/descrição], do prédio urbano sito na [morada], freguesia de [freguesia], concelho de [concelho], inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo [n.º matricial] e descrito na Conservatória do Registo Predial de [localidade] sob o n.º [n.º descrição].</p>	<p>Identificação nieruchomości</p> <p>Kluczowe numery: artigo matricial (numer ewidencji podatkowej — caderneta predial) i numer w Conservatória (rejestr nieruchomości). Te dwa numery jednoznacznie identyfikują nieruchomości. Sprawdź je z dokumentami — pomyłka tutaj może oznaczać, że kupujesz coś innego niż myślisz.</p> <p>△ Poproś prawnika o aktualny wypis z obu rejestrów PRZED podpisaniem CPCV.</p>
---	--

3. Cena i zadatek (Preço e sinal)

<p>Preço</p> <p>O preço global da compra e venda é de [valor] euros ([valor por extenso]), a pagar da seguinte forma:</p>	<p>Cena całkowita</p> <p>Łączna cena zakupu nieruchomości. Musi być wyrażona liczbowo i słownie. Upewnij się, że jest zgodna z kwotą uzgodnioną w negocjacjach.</p>
<p>Sinal</p> <p>a) Na data da assinatura do presente contrato, o Promitente-Comprador entrega ao Promitente-Vendedor a quantia de [valor] euros, a título de sinal e princípio de pagamento, servindo o presente contrato de recibo.</p>	<p>Zadatek</p> <p>Kwota wpłacana przy podpisaniu CPCV — zwykle 10–20% ceny. Zostaje potrącona z ceny końcowej przy akcie notarialnym. To NIE jest dodatkowy koszt, lecz zaliczka. Standard rynkowy to 10%. Przy wyższych kwotach negocjuj w dół.</p> <p>△ Im wyższy zadatek, tym wyższe Twoje ryzyko — jeśli się wycofasz, tracisz całość. Jeśli sprzedający się wycofa, oddaje podwójnie.</p>
<p>Reforço de sinal (opcional)</p> <p>b) Até ao dia [data], o Promitente-Comprador entregará a quantia adicional de [valor] euros, a título de reforço de sinal.</p>	<p>Dodatkowa wpłata pośrednia (opcjonalnie)</p> <p>Czasem CPCV przewiduje drugą wpłatę przed aktem notarialnym — tzw. reforço de sinal. Spotykane przy dłuższych terminach (np. 6 miesięcy do escritury). Jeśli nie jest to konieczne, negocjuj usunięcie tej klauzuli.</p>
<p>Pagamento final</p> <p>c) O remanescente do preço, no valor de [valor] euros, será pago na data da celebração da escritura pública de compra e venda.</p>	<p>Reszta ceny — przy akcie notarialnym</p> <p>Kwota do zapłaty w dniu escritury. Suma zadatku + ewentualnych wpłat pośrednich + tej kwoty musi równać się cenie całkowitej. Sprawdź arytmetykę!</p>

4. Termin aktu notarialnego (Prazo para a escritura)

Escritura pública

A escritura pública de compra e venda será celebrada até ao dia [data], em Cartório Notarial a designar pelo Promitente-Comprador, devendo este comunicar ao Promitente-Vendedor a data, hora e local com antecedência mínima de [X] dias úteis.

Termin na sfinalizowanie transakcji

Data graniczna podpisania aktu notarialnego. Bezpieczne minimum: 60–90 dni od podpisania CPCV. Przy zakupie na kredyt — nawet 90–120 dni, bo banki portugalskie potrzebują czasu na wycenę i zatwierdzenie. Zbyt krótki termin to jeden z najczęstszych błędów.

△ Jeśli termin minie, a escritura nie zostanie podpisana z Twojej winy — możesz stracić zadatek. Negocjuj realny termin.

5. Oświadczenia sprzedającego (Declarações do vendedor)

Declarações

O Promitente-Vendedor declara que: a) É o único e legítimo proprietário do imóvel; b) O imóvel encontra-se livre de quaisquer ónus, encargos, hipotecas ou penhoras; c) Não existem quaisquer dívidas relativas ao imóvel, nomeadamente de IMI, condomínio ou serviços públicos; d) O imóvel dispõe de licença de utilização válida emitida pela Câmara Municipal.

Gwarancje prawne sprzedającego

Sprzedający oświadcza, że: (a) jest właścicielem, (b) nieruchomości nie ma obciążeń, hipotek ani zastawów, (c) nie ma zaległych podatków IMI ani opłat wspólnoty, (d) posiada ważną licencję użytkowania. Każde z tych oświadczeń powinno być zweryfikowane przez prawnika niezależnie od tego, co deklaruje sprzedający.

△ Jeśli istnieje hipoteka — musi zostać uregulowana najpóźniej w dniu escritura. Dopisz to wprost.

6. Klauzule zawieszające (Cláusulas suspensivas)

Cláusula de financiamento

O presente contrato fica condicionado à obtenção, pelo Promitente-Comprador, de crédito bancário para aquisição de habitação, no montante mínimo de [valor] euros, no prazo máximo de [X] dias úteis a contar da presente data. Caso o financiamento não seja obtido nesse prazo, o contrato considerar-se-á resolvido, sendo devolvido ao Promitente-Comprador o sinal entregue.

Klauzula kredytowa — KLUCZOWA jeśli kupujesz na kredyt

Jeśli finansujesz zakup kredytem hipotecznym — ta klauzula chroni Cię: jeśli bank odmówi finansowania w określonym terminie, CPCV zostaje rozwiązany, a zadatek wraca do Ciebie w całości. BEZ tej klauzuli — tracisz zadatek jeśli bank powie nie.

△ Sprzedający często nie chcą tej klauzuli. Mimo to — negocjuj ją. To jeden z najważniejszych elementów ochrony kupującego.

Cláusula de due diligence

O presente contrato fica condicionado à verificação positiva da situação jurídica do imóvel pelo advogado do Promitente-Comprador, no prazo de [X] dias úteis. Caso sejam detetados ónus ou irregularidades que impossibilitem a transação, o contrato será resolvido com devolução integral do sinal.

Klauzula due diligence (opcjonalna)

Daje Ci czas na pełną weryfikację prawną nieruchomości już po podpisaniu CPCV. Jeśli prawnik odkryje ukryte problemy (brak licencji, nielegalne rozbudowy, obciążenia) — możesz wycofać się bez strat. Trudniejsza do wynegocjowania, ale warta próby przy starszych nieruchomościach.

7. Konsekwencje niewykonania (Incumprimento)

Incumprimento pelo Promitente-Comprador

Em caso de incumprimento definitivo imputável ao Promitente-Comprador, o Promitente-Vendedor fará seu o sinal recebido, nos termos do artigo 442.º do Código Civil.

Jeśli kupujący się wycofa

Tracisz cały zadatek. To standardowy mechanizm ochrony sprzedającego, wynikający wprost z art. 442 Kodeksu Cywilnego. Nie ma tu pola do negocjacji — to prawo.

Incumprimento pelo Promitente-Vendedor

Em caso de incumprimento definitivo imputável ao Promitente-Vendedor, este devolverá ao Promitente-Comprador o dobro do sinal prestado, nos termos do artigo 442.º do Código Civil.

Jeśli sprzedający się wycofa

Sprzedający oddaje podwójną wartość zadatku: jeśli wpłaciłeś 40 000 EUR, otrzymasz 80 000 EUR. To symetryczna ochrona kupującego. Upewnij się, że ta klauzula jest w Twoim CPCV — niektóre wersje mogą ją ograniczać.

Execução específica

Ambas as partes poderão, em alternativa, recorrer à execução específica do presente contrato, nos termos do artigo 830.º do Código Civil, desde que o mesmo tenha reconhecimento notarial de assinaturas.

Przymusowe wykonanie umowy

Zamiast kary pieniężnej, każda strona może żądać na drodze sądowej wykonania umowy — czyli zmuszenia drugiej strony do transakcji. Wymaga notarialnego poświadczenia podpisów na CPCV. W praktyce rzadko stosowane, ale dobra klauzula na wypadek sporu.

8. Postanowienia końcowe (Disposições gerais)

Impostos e despesas

Todas as despesas e impostos relativos à escritura pública, incluindo IMT, Imposto do Selo, e emolumentos notariais, são da responsabilidade do Promitente-Comprador.

Koszty transakcji

Standardowo wszystkie podatki (IMT, Imposto de Selo) i opłaty notarialne pokrywa kupujący. To norma w Portugalii — nie negocjuj tego punktu, bo nie jest to praktyka rynkowa.

Comunicações

Todas as comunicações entre as partes serão efetuadas por escrito, para os endereços indicados no presente contrato.

Komunikacja

Korespondencja między stronami — na adresy podane w umowie. Jeśli zmienisz adres, poinformuj pisemnie.

Foro competente

Para resolução de quaisquer litígios emergentes do presente contrato, as partes elegem o foro da comarca de [localidade].

Sąd właściwy

W razie sporu — sprawę rozstrzyga sąd w gminie, w której leży nieruchomości. Upewnij się, że wskazana lokalizacja jest prawidłowa.

Lista kontrolna przed podpisaniem CPCV

- Wypis z rejestru nieruchomości (Certidão do Registo Predial) — aktualny
- Caderneta Predial — dane zgodne z opisem w CPCV
- Licencja użytkowania (Licença de Utilização) — ważna

- Brak zaległości IMI i opłat wspólnoty
- Tożsamość sprzedającego potwierdzona z rejestrem
- Certyfikat energetyczny (Certificado Energético)
- Klauzula kredytowa (jeśli finansowanie kredytem)
- Termin escritury — realny (min. 60-90 dni)
- Wysokość zadatku — max. 10-15%
- Weryfikacja prawna przez niezależnego prawnika (advogado)

Niniejszy dokument ma charakter wyłącznie edukacyjny i nie stanowi porady prawnej. Każdy CPCV powinien zostać zweryfikowany przez licencjonowanego prawnika (advogado) przed podpisaniem. BoaVida.pl — agent kupującego w Portugalii.