

ZADATEK CZY ZALICZKA — CHECKLISTA

★ 100% DARMOWA CHECKLISTA · SPRAWDŹ PRZED PODPISANIEM UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ · STAN PRAWNY: SIERPIEŃ 2026

✓	#	Sprawdź, zanim podpiszesz
☐	1	W umowie pada wyraźnie słowo „ zadatek ” — samo „wpłata” czy „przedpłata” może zostać uznane za zaliczkę, bez ochrony z art. 394 KC
☐	2	Kwota zadatku zapisana liczbą i słownie (na rynku nieruchomości najczęściej 5–10% ceny)
☐	3	Termin i sposób wpłaty określony — przelew z tytułem „zadatek do umowy z dnia...” to Twój dowód
☐	4	Kupujesz na kredyt? Jest klauzula zwrotu zadatku przy odmowie kredytu — bez niej odmowa banku może oznaczać utratę wpłaty
☐	5	Konkretna data zawarcia umowy przyrzeczonej (nie „w terminie późniejszym”)
☐	6	Dane nieruchomości z numerem księgi wieczystej , a stan prawny (działy III i IV KW — obciążenia, hipoteki) sprawdzony przed podpisaniem
☐	7	Wiesz, co się dzieje przy rozwiązaniu umowy za porozumieniem albo z przyczyn niezależnych od stron — zadatek wraca wtedy w pojedynczej wysokości (art. 394 § 3 KC)
☐	8	Rozważona forma aktu notarialnego — umowa przedwstępna u notariusza pozwala dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej przed sądem (art. 390 § 2 KC), zwykła forma pisemna daje tylko odszkodowanie
☐	9	Zadatek zalicza się na poczet ceny — przy akcie dopłacasz różnicę (sprawdź, czy umowa to potwierdza)
☐	10	Obie strony rozumieją różnicę: zadatek przepada albo wraca podwójnie · zaliczka po prostu wraca — bez rekompensaty dla drugiej strony

PRZYKŁADOWY ZAPIS O ZADATKU (DO DOPASOWANIA)

„Kupujący przekazuje Sprzedającemu zadatek w rozumieniu art. 394 Kodeksu cywilnego w kwocie zł (słownie:), płatny przelewem na rachunek nr w terminie dni od zawarcia niniejszej umowy. W razie niewykonania umowy przez Kupującego Sprzedający może otrzymany zadatek zachować; w razie niewykonania umowy przez Sprzedającego Kupujący może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej zadatek zalicza się na poczet ceny. Strony postanawiają, że w razie nieuzyskania przez Kupującego kredytu hipotecznego mimo złożenia wniosków do co najmniej dwóch banków, zadatek podlega zwrotowi w pojedynczej wysokości.”

▲ To przykład edukacyjny, nie gotowa umowa. Art. 394 KC działa „w braku odmiennego zastrzeżenia umownego” — strony mogą umówić się inaczej, dlatego zapis trzeba dopasować do konkretnej transakcji. Najbezpieczniej: umowa przedwstępna u notariusza.

Trzy zasady, o których się zapomina

- **Jedno słowo decyduje o dziesiątkach tysięcy złotych** — bez słowa „zadatek” w umowie wpłata może zostać potraktowana jak zwykła zaliczka.
- **Zadatek nie zawsze przepada** — przy rozwiązaniu umowy za porozumieniem stron lub gdy nikt nie ponosi winy, wraca w pojedynczej wysokości (art. 394 § 3 KC).
- **Forma umowy zmienia siłę ochrony** — tylko akt notarialny pozwala żądać przed sądem zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 KC).

Materiał informacyjny. Nie stanowi porady prawnej. Podstawa: art. 394 i 390 Kodeksu cywilnego. Stan prawny: sierpień 2026. W indywidualnej sprawie skonsultuj się z prawnikiem lub notariuszem.



Podpisujesz umowę przedwstępną? **Sprawdzimy zapisy o zadatku i przeprowadzimy przez transakcję.**

tel. 578 007 757 — bezpłatna konsultacja
ciodnieruchomosci.pl/kontakt