

Formalności na wtórnym rynku mieszkaniowym

Zanim kupimy mieszkanie na rynku wtórnym, musimy dokładnie sprawdzić jego stan prawny, ewentualne zadłużenia i ustalić, kto jest w nim zameldowany.

Umowę kupna mieszkania sporządza notariusz w formie aktu notarialnego. Zawarta w innej formie, na przykład pisemnej, nie będzie ważna.

Zanim jednak dojdzie do podpisania aktu notarialnego, przyszły właściciel powinien dokładnie sprawdzić stan prawny mieszkania, zapoznać się z wpisami do księgi wieczystej prowadzonej dla niego, ustalić, czy lokal nie jest zadłużony i kto jeszcze dodatkowo jest w nim zameldowany oprócz właściciela.

Informacje w księdze wieczystej

Księgi wieczyste są jawne i dlatego każdy może przeglądać je w obecności pracownika sądu. Nie musi z tego tytułu uiszczać żadnej opłaty. Księga wieczysta ma cztery działy. Pierwszy zawiera informacje dotyczące oznaczenia nieruchomości, drugi wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego, trzeci - wpisy ograniczonych praw rzeczowych (z wyjątkiem hipoteki) oraz ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym, a czwarty - wpisy hipoteki.

Przeglądając wpisy w księdze wieczystej przyszły właściciel może sprawdzić, czy osoba, która chce sprzedać mieszkanie, jest rzeczywiście jego jedynym właścicielem. Zdarza się, że transakcję chce zawrzeć osoba nieuprawniona albo współwłaściciel. Potrzebna będzie wówczas zgoda pozostałych współwłaścicieli.

Gdyby mieszkanie sprzedawał pełnomocnik właściciela, to jeszcze dodatkowo warto sprawdzić, czy ma w sposób właściwy sporządzone pełnomocnictwo. Na przykład: wystawione za granicą powinno zostać sporządzone na podstawie przepisów obowiązujących w kraju wystawienia. W dodatku nie powinno to być pełnomocnictwo ogólne, lecz wystawione w celu zbycia nieruchomości. Mieszkania nie można sprzedać w oparciu o pełnomocnictwo ogólne, gdyż wówczas czynność zostałaby wykonana z przekroczeniem pełnomocnictwa i nie byłaby ważna.

Z wpisów w księdze wieczystej przyszły właściciel dowie się również, czy mieszkanie nie zostało obciążone hipoteką. W razie sprzedaży zadłużonego mieszkania hipoteka zabezpieczająca wierzytelności dotychczasowego wierzyciela nadal będzie na nim ciążyła.

U notariusza

Umowę kupna mieszkania sporządza notariusz. Zanim dojdzie do podpisania aktu notarialnego, dotychczasowy właściciel powinien wykazać swoje prawa do lokalu, okazując aktualne wypisy z działu drugiego księgi wieczystej.

Obie strony powinny również przed notariuszem potwierdzić swoją tożsamość okazując dowody osobiste. Jeżeli kupujący pozostaje w związku małżeńskim, to wówczas

powinien oświadczyć, z jakiego majątku nabywa nieruchomość: osobistego czy wspólnego małżonków.

Po sporządzeniu aktu notarialnego notariusz odczytuje go stronom i upewnia się, czy zrozumieli jego treść. Następnie sprzedający i nabywca podpisują umowę. Każda strona otrzymuje kopię aktu notarialnego.

Notariusz dopełnia też formalności związanych z uaktualnieniem wpisu w księdze wieczystej, aby w miejsce dotychczasowego właściciela został wpisany nowy.

Nowy właściciel przejmuje media

Po dotychczasowym właścicielu nabywca nieruchomości przejmuje media, które zostały doprowadzone do mieszkania. Powinien podpisać umowę na dostawę i przesył prądu, gazu, wody oraz na korzystanie z telefonu i telewizji kablowej.

W dniu zawarcia umowy u notariusza radzimy spisać stan licznika i sporządzić protokół stanu licznika podpisany przez obie strony. Z aktem notarialnym i tym protokołem należy zgłosić się do sprzedawcy energii elektrycznej. Podobne formalności należy załatwić w gazowni.