

# Bezpiecznie kupujemy mieszkanie

## Ełk 01.04.2007

**Aby bezpiecznie kupić mieszkanie, musimy spotkać się z rejentem. Wizytę w kancelarii notarialnej składamy, gdy sprzedajemy działkę, chcemy uzyskać poświadczenie kopii aktu lub spisać testament. Bez podpisu i pieczęci notariusza niektóre sprawy nie nabiorą mocy prawnej, a posiadane dokumenty nie będą uznawane w urzędach i sądach.**

Rejent przygotowuje akty notarialne, poświadcza i uwierzytelnia dokumenty lub podpisy, sporządza odpisy, wyciągi dokumentów, protokoły oraz inne dokumenty o charakterze urzędowym, które mają zabezpieczyć nasze prawa i interesy. U notariusza możemy również przechować wartościowe przedmioty, papiery oraz pieniądze.

### Najważniejszy dokument

Najczęściej jednak idziemy do kancelarii, by sporządzić akt notarialny. Taki dokument jest wymagany przy niektórych czynnościach prawnych lub chcemy go mieć dla własnego bezpieczeństwa. Tak jest w przypadku, gdy zamierzamy:

- sprzedać lub kupić mieszkanie, dom, działkę rolną czy budowlaną,
- podarować nieruchomość – dom, mieszkanie, grunt rolny lub działkę,
- wyłączyć małżeńską wspólność majątkową, czyli spisać intercyzę,
- spisać testament i mieć pewność, że nie zostanie on zniszczony przez osoby niezadowolone z jego treści (oryginał zostaje u notariusza),
- odwołać sporządzony wcześniej testament,
- poświadczyć własnoręczność podpisu, zgodność odpisu, wyciągu z okazanym dokumentem,
- zrzec się prawa do nieruchomości,
- poświadczyć pełnomocnictwo.

### Potrzebne dokumenty

Wybierając się do notariusza musimy zabrać przede wszystkim dokumenty stwierdzające tożsamość, akt własności domu, mieszkania – jeżeli chcemy je przekazać lub sprzedać, a odpis aktu małżeństwa – jeśli zamierzamy spisać intercyzę. Rejent odmówi dokonania czynności sprzecznej z prawem. Nie sporządzi np. aktu sprzedaży mieszkania, którego nie jesteśmy właścicielem lub gdy pozostali współwłaściciele osobiście nie stawią się w kancelarii.

### Wszystko zrozumiałe

Jeśli wśród biorących udział w sporządzaniu dokumentu jest osoba głucha, głuchoniema, niewidoma lub niema, notariusz może powołać biegłego. Na jej życzenie może to być również ktoś z rodziny. Natomiast, gdy ktoś nie umie lub nie może pisać, składa na dokumencie tuszowy odcisk palca, a obok niego wpisuje się jego imię i nazwisko oraz składa swój podpis ten, kto dokonuje tego zapisu. Oryginały przygotowanych aktów nie mogą opuścić kancelarii. W każdej chwili jednak możemy poprosić o przygotowanie dowolnej liczby wypisów z aktu.

### Opłata według taksy

Niestety za każdy odpis i czynność notarialną musimy zapłacić. Ile – to zależy od umowy między notariuszem a nami. Są jednak maksymalne stawki, które nie mogą być przekroczone. Część z nich zależy od wartości czynności, a część od sporządzenia konkretnych dokumentów. Opłaty mogą zostać jednak podwyższone o koszty związane z innymi niezbędnymi wydatkami. Na przykład, gdy sporządzenie aktu odbędzie się poza kancelarią lub poza godzinami urzędowania, wtedy zostaną doliczone koszty dojazdu lub policzone nadgodziny. Tylko w wyjątkowych sytuacjach mamy prawo starać się o zwolnienie z opłaty. Gdy jesteśmy w bardzo trudnej sytuacji i nie mamy z czego zapłacić notariuszowi – możemy wystąpić do sądu rejonowego (właściwego dla naszego miejsca zamieszkania) z wnioskiem o zwolnienie z opłaty w całości lub części kosztów. Jeżeli sąd przychyli się do naszej prośby, to opłatę notarialną uiści Skarb Państwa. Zdarza się to jednak bardzo rzadko.

### Nie spisał się

Jeśli nie jesteśmy zadowoleni z pracy notariusza, możemy odwołać się do rady notarialnej. Rada prowadzi m.in. postępowania dyscyplinarne, może karać za uchybienia od upomnienia przez naganę, karę pieniężną do pozbawienia praw prowadzenia kancelarii. Nadzór nad kancelariami i radą sprawuje minister sprawiedliwości.

## **Ile zapłacimy u notariusza**

Maksymalna opłata notarialna zależna od wartości czynności:

- do 3.000 zł – 100 zł
- od 3.001 zł do 10.000 zł – 100 zł plus 3 proc. od nadwyżki powyżej 3.000 zł
- od 10.001 zł do 30.000 zł – 310 zł plus 2 proc. od nadwyżki powyżej 10.000 zł
- od 30.001 zł do 60.000 zł – 710 zł plus 1 proc. od nadwyżki powyżej 30.000 zł
- od 60.001 zł do 1.000 000 zł – 1.010 zł plus 0,5 proc. nadwyżki powyżej 60.000 zł
- od 1.000 001 zł – 5.710 zł plus 0,25 proc. od nadwyżki ponad 1.000 000 zł, nie więcej jednak niż 13 208,82 zł.

## **Poza tym zapłacimy m. in.:**

- 400 zł za umowę majątkową małżeńską,
- 50 zł za testament,
- 30 zł za odwołanie testamentu,
- 30 zł za pełnomocnictwo,
- wypisy, odpisy i wyciągi z akt notarialnych lub innych dokumentów – 6 zł za każdą rozpoczętą stronę.

Stawki zostaną powiększone, jeśli czynności będą wykonywane poza kancelarią, np. w porze dziennej – 50 zł, nocnej lub w dni wolne od pracy – 100 zł za każdą godzinę od opuszczenia kancelarii do powrotu.