

Notariusz nie taki straszny jak go malują

Zakup nieruchomości czy to z rynku wtórnego czy od dewelopera nieodłącznie związany jest z wizytą u notariusza. W kilku słowach wyjaśniamy dlaczego nie powinieneś bać się wizyty u notariusza oraz jak to wygląda w praktyce.

Planując spotkanie z notariuszem pamiętaj, że odbędzie się na pewno w jego kancelarii. Notariusz dokonuje czynności co do zasady tylko w miejscu swojej siedziby, jedynie w wyjątkowych sytuacjach takich jak obłożnie chory klient, może dokonać czynności poza biurem. Zgodnie z przepisami ustawy prawo o notariacie, każdy praktykujący notariusz musi posiadać kancelarię, która spełnia wymagania lokalowe odpowiednie dla notariatu.

Przed pobytem u notariusza warto ustalić telefonicznie koszt wykonania czynności notarialnych. Każdy notariusz może przyjąć swój własny cennik, jednak tylko do pewnego poziomu może ustalać wysokość zawartych w nim kwot. Ustawa prawo o notariacie oraz rozporządzenie regulują kwestie maksymalnych opłat, które notariusz może pobrać od klienta za wykonanie danej czynności. W przypadku aktów notarialnych dotyczących kupna nieruchomości opłata notarialna jest uzależniona od wartości tej nieruchomości.

Przykładowo kupując mieszkanie za 300.000 złotych zapłacisz takse notarialną w kwocie 2 423,10 zł (1 970 zł + 23% VAT) oraz poniesiesz koszty wypisów aktu notarialnego w wysokości minimum 6 zł za stronę powiększone o podatek VAT – 10 stron aktu to opłata 60 złotych plus VAT. Do tego dochodzą opłaty stałe w postaci: opłaty za **założenie księgi wieczystej** - 100 zł (nowa wysokość opłaty, która obowiązuje od 21 sierpnia 2019 r.), opłaty za dokonanie **wpisu prawa własności** do księgi wieczystej - 200 zł. Ewentualnie doliczyć musisz opłatę za dokonanie wpisu **hipoteki do księgi wieczystej** w przypadku, gdy posiłkujesz się kredytem hipotecznym - 200 zł.

W przypadku zawarcia umowy deweloperskiej koszty wraz z opłatą sądową oraz kosztami złożenia wniosku wieczystoksięgowego, ponoszą strony umowy po połowie. Kupując mieszkanie za 322.000 złotych możesz zapłacić swoją część w kwocie 1.020,90 złotych (830 zł + 23% VAT) tytułem taksy notarialnej, opłatę sądową w kwocie 150 złotych, koszt wypisów aktów po 6 złotych za stronę, a także poniesiesz koszt wynagrodzenia notariusza w kwocie 245 złotych za złożenie wniosków wieczystoksięgowych.

Przed dokonaniem czynności notariusz powinien poinformować klienta o koniecznych dokumentach. Zawsze do zawarcia transakcji potrzebny będzie dokument potwierdzający tożsamość np. dowód osobisty ewentualnie paszport. Jeśli konieczne będą inne dokumenty notariusz poprosi o to wcześniej, po to, by mógł sporządzić akt notarialny. W zależności od tego, czy sprzedajesz, czy kupujesz mieszkanie czy nieruchomość gruntową mogą to być takie dokumenty jak wypis z księgi wieczystej, wypis i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego, a jeżeli działasz w cudzym imieniu notariusz poprosi o pełnomocnictwo – konieczne w formie aktu notarialnego obejmującego pełnomocnictwo. Możesz być także poproszony o okazanie zaświadczenia z banku o udzieleniu kredytu.

Pamiętaj, że w każdym momencie, gdy coś jest dla Ciebie niejasne lub niezrozumiałe możesz prosić notariusza o wyjaśnienie wątpliwych kwestii. Rolą notariusza jest nie tylko zatwierdzenie czynności, ale też zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego oraz zgodności wykonanych czynności z obowiązującym prawem. Notariusz to tak naprawdę trzecia niezależna, zaufana strona transakcji. W dniu podpisania umowy notariusz sprawdzi tożsamość stron zawierających umowę i odczyta cały akt, jeśli poprosisz może również odczytać treść załączników.

Jeśli strony nie zgłaszają już żadnych uwag do treści aktu, a wszystkie opłaty zostaną uiszczone, następuje podpisanie aktu przez strony umowy oraz notariusza. Każda ze stron otrzymuje odpis dokumentu, oryginał zaś zostaje u notariusza – po 10 latach trafi do archiwum sądowego.