

renty odpłatnej, w formie aktu notarialnego, mocą której nabywca zobowiązuje się do płacenia renty, w zamian za przeniesienie na niego własności nieruchomości, własność takiego lokalu (domu) przechodzi już na nabywcę,

- dotychczasowy właściciel, zanim swoją nieruchomość przekaże innej osobie w zamian za rentę, powinien się zastanowić czy odpowiada mu wysokość oferowanej renty biorąc pod uwagę wartość jego nieruchomości, sprawdzić czy w umowie uwzględniona jest waloryzacja renty (np. ze względu na inflację), czy nabywca (firma) jest wiarygodny z punktu widzenia realizacji zobowiązań pieniężnych oraz, czy zapewnione jest – prawnie – dalsze zamieszkiwanie w lokalu (domu), a także wziąć pod uwagę konsekwencje upadłości firmy wypłacającej rentę.

Przy wszystkich czynnościach notarialnych notariusz zawsze udzieli wyczerpujących informacji.

**POROZMAWIAJ Z NOTARIUSZEM
O BEZPIECZNEJ JESIENI ŻYCIA**

**BĄDŹ
OSTROŻNY...**

29.11.2014

ORGANIZATORZY



PARTNER



PATRONAT MEDIALNY



DZIENNIK
GAZETA PRAWNA



DZIEŃ
OTWARTY
NOTARIATU
V EDYCJA



PATRONAT HONOROWY
PREZYDENT RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
BRONISŁAW KOMOROWSKI

BĄDŹ OSTROŻNY...

nie dokonuj czynności dotyczących swojego majątku nie będąc do tego przygotowanym i świadomym konsekwencji prawnych, jakie wynikają z podpisania umowy.

Jedną z bardzo popularnych form rozrządzenia majątkiem jest sporządzenie testamentu. Ten sposób pozwala nam być właścicielem całego majątku i o nim decydować, aż do chwili śmierci. Każda umowa wymaga przemyślenia i co do treści, i co do skutków. Pochopność może doprowadzić do przesunięcia majątkowych, zwłaszcza dotyczących nieruchomości, o charakterze trwałym niezgodnych z zamierzeniami zainteresowanych.

W obrocie prawnym powszechnie występują dwie umowy, które wymagają szczególnie dokładnego zaznajomienia się z ich treścią:

- umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie
- umowa renty.

Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie najczęściej stosowana jest jako zabezpieczenie spłaty pożyczki.

Istotą tej umowy jest przeniesienie własności nieruchomości na rzecz pożyczkodawcy w związku z udzieleniem pożyczki i jednocześnie zobowiązanie się pożyczkodawcy do przeniesienia z powrotem na pożyczkobiorcę własności tej nieruchomości niezwłocznie po spłacie pożyczki.

Niespłacenie długu (pożyczki) prowadzi do bezpowrotnej utraty własności nieruchomości. Ten skutek jest powodem, nierzadko spóźnionej, refleksji osób akceptujących wskazany sposób zabezpieczenia.

Należy to podkreślić: właściciel nieruchomości oferujący jako zabezpieczenie pożyczki swoją nieruchomość, musi zdawać sobie sprawę, że po podpisaniu aktu notarialnego zawierającego umowę przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie, jego dotychczasowa nieruchomość już staje się własnością osoby (firmy), która udzieliła pożyczki.

Po spłacie pożyczki pożyczkodawca ma obowiązek zwrócić w całości własność nieruchomości na poprzedniego właściciela. Jeśli pożyczka nie została spłacona – poprzedni właściciel nie odzyska nieruchomości, czy to mieszkania czy to domu, nawet, gdy w tym mieszkaniu czy domu dalej mieszka.

Innym rodzajem zabezpieczenia długu jest **hipoteka** ustanawiana na nieruchomości, która wywołuje skutki odmienne niż umowa przewłaszczenia nieruchomości. Po ustanowieniu hipoteki dotychczasowy właściciel pozostaje nadal właścicielem, a dopiero w przypadku niespłacenia pożyczki może dojść do zlicytowania nieruchomości i jej utraty przez dotychczasowego właściciela.

Umowa renty

Na podstawie umowy renty właściciel nieruchomości (najczęściej lokalu mieszkalnego lub domu)

przenosi własność tej nieruchomości na inną osobę (firmę) w zamian uzyskując ustaloną kwotę pieniędzy. Zwykle także dotychczasowy właściciel ma prawo do dożywotniego zamieszkiwania w lokalu (domu). Ta forma prawna może służyć w szczególności osobom starszym dla uzyskania dodatkowego przychodu finansowego.

Koniecznym jest jednak zwrócenie uwagi na dwie kwestie:

- niektóre osoby przekazujące nieruchomość z wykorzystaniem umowy renty pozostają w mylnym przekonaniu, że póki żyją i zajmują lokal (dom) to te nieruchomości, do śmierci, są ich własnością i jeśli nowy właściciel przestałby wypłacać im umówione świadczenie to z własnością nic się nie dzieje – umowa nie obowiązuje. Nic podobnego, należy podkreślić to raz jeszcze: w chwili podpisania umowy ►►