

Umowa sprzedaży domu, mieszkania, działki, prawa użytkowania wieczystego gruntu pod rygorem nieważności musi być zawarta w formie aktu notarialnego. Za jego sporządzenie rejent pobiera takse notarialną. Wysokość taksy notarialnej uzależniona jest od wartości nieruchomości. Im nieruchomość jest droższa, tym taksa jest wyższa. W ramce podajemy maksymalne stawki opłat notarialnych. Oznacza to, że notariusz nie może ustalić wyższych stawek, może natomiast pobrać niższe.

Osoby, które finansują zakup mieszkania lub domu kredytem bankowym, zawierają umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Nie ma obowiązku, by taka umowa miała formę aktu notarialnego, ale zawarta w tej formie lepiej zabezpiecza prawa kupującego. W umowie przedwstępnej notariusz powinien zawrzeć wniosek o wpis roszczeń wynikających z tej umowy na rzecz kupującego. Gdyby sprzedający wycofał się z transakcji, kupujący może dochodzić sądowo zawarcia umowy przyrzeczonej.

Za sporządzenie umowy przedwstępnej notariusz pobiera maksymalnie połowę stawki, którą by pobrał przy umowie sprzedaży. Połowę tej stawki notariusz pobierze także przy sporządzeniu umowy sprzedaży, jeśli będzie wykonywała postanowienia wcześniej zawartej umowy przedwstępnej. Maksymalnie połowę stawki notariusz może również pobrać, jeśli akt notarialny dokumentuje m.in. umowę zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej oraz umowę zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (czyli roszczenia o wyodrębnienie takiego lokalu). Ten ostatni przypadek dotyczy sytuacji, gdy sprzedawane jest mieszkanie w budowie.

źródło: Gazeta Prawna 22.02.2007