

## **DD Vlog #3: Bezpieczna wizyta u notariusza. Skrócona transkrypcja**

**Trzeci odcinek cyklu #zachowaj\_dystans to rozmowa z Danielem Folwarskim, notariuszem, który zgodził się poświęcić swój czas, by odpowiedzieć na najbardziej palące pytania naszych klientów i klientek.**

W czasie pandemii sytuacja kancelarii notarialnych jest wyjątkowa, ponieważ ich czynności, w przeciwieństwie do wielu innych działań związanych z zakupem domu lub mieszkania, wymagają obecności osobistej notariusza i klienta w kancelarii. Jak sobie z tym radzą, jak dostosowały swój sposób działania do nowej sytuacji i, przede wszystkim, czy i jak zmieniły się postawy klientów? Zapraszamy do zapoznania się z naszym materiałem!

**Czy obecna sytuacja wpłynęła na pracę kancelarii notarialnych? Czy klienci pytają, jak taka wizyta u notariusza może się odbyć bezpiecznie?**

Oczywiście miało to ogromny wpływ na naszą pracę. Utrudniło bardzo mocno kontakt z wieloma urzędami i uzyskanie dokumentów, które są niezbędne do podpisywania aktów notarialnych. Obecnie nawet przemieszczanie się klientów jest utrudnione. Podjęliśmy kroki takie jak wprowadzenie pracy na zmianę zdalnej i na miejscu, zapewnienie środków do dezynfekcji, odkażanie wszystkich powierzchni kontaktu po każdej wizycie czy wizyty tylko po wcześniejszym umówieniu, aby klienci z różnych czynności nie musieli się ze sobą spotykać. Mimo nakazu noszenia maseczek tylko w miejscach publicznych – a takim kancelaria nie jest – zachęcamy też wszystkich do przebywania u nas w maseczkach i zachowywania 2 m dystansu. Wszystkie możliwe dokumenty wysyłamy elektronicznie.

**Porozmawiajmy o akcie notarialnym mieszkania w przypadku zakupu na rynku pierwotnym. Czym w ogóle jest i dlaczego jest tak istotny?**

Trzeba rozróżnić tutaj kilka sytuacji. Najczęstsza to podpisanie umowy deweloperskiej. Podpisanie umowy deweloperskiej może poprzedzać przeniesienie własności o rok, półtora. Jest ona podpisywana na podstawie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Jest chroniona przez tę ustawę do tego stopnia, że wszelkie postanowienia umowy deweloperskiej, które w jakikolwiek sposób byłyby mniej korzystne, niż przewiduje to ustawa, są uchylane z automatu przez ustawę. To zabezpiecza zresztą obie strony: i nabywcę, i dewelopera. Umowy deweloperskie podpisuje się tylko podczas trwania budowy, nie po jej ukończeniu. Po zakończeniu budowy podpisuje się umowy przedwstępne, które nie muszą mieć formy aktu notarialnego. Stanowią one nieco słabsze zabezpieczenie, ale za to są bezpłatne. Następnym krokiem jest umowa sprzedaży. Ta finalna umowa przenosi na klienta własność lokalu lub lokalu wraz z gruntem. Później następuje wpisanie klienta do księgi wieczystej, co jest procesem długotrwałym, który jeszcze wydłużył się przez epidemię, ale za to bez względu na moment wydania decyzji przez urząd, obowiązuje od momentu wysłania przeze mnie wniosku.

**A jak wybrać kancelarię notarialną?**

Zwyczajem jest, że kancelarię notarialną wybiera osoba pokrywająca koszty materialne. Klient powinien mieć też na uwadze czas, który kancelaria może poświęcić na obsługę danego klienta. W moim przypadku jest go bardzo dużo, bo jestem zawsze do dyspozycji klientów, i przeznaczam dużo uwagi każdej czynności. Czasami są to też kwestie zaufania: ja na przykład wiem, że klienci bardzo mi ufają, bo wracają do mnie. Wiem też, że klienci ufają innym notariuszom i to jest normalne.

**Teraz klienci lepiej przygotowują się do spotkań, wcześniej spisują swoje pytania. Jak jeszcze można przygotować się do spotkania z notariuszem?**

Przesyłanie do nas dokumentów przed spotkaniem bardzo usprawnia obsługę. Kiedy mamy wszystkie dane, możemy je wcześniej sprawdzić, wprowadzić do naszego repozytorium i wszystkich systemów - to wszystko niezwykle ułatwia nam pracę i redukuje możliwość pomyłki, która przecież może się zdarzyć, do absolutnego minimum. Zaskakująco często pomijaną rzeczą jest sprawdzenie, czy mamy ważny dokument tożsamości – dowód osobisty lub paszport w przypadku obywateli i obywaterek RP oraz paszport z kartą pobytu w przypadku pozostałych osób. Obywatele UE mogą przedstawić dowód osobisty swojego kraju.

### **Co powinien zawierać akt notarialny mieszkania?**

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo o notariacie powinien zawierać tzw. ośnowę aktu notarialnego, czyli pewne elementy, bez których w ogóle nie mógłby być nazwany aktem notarialnym. Jeżeli chodzi o nabywanie lokali, najważniejszą sprawą jest określenie przedmiotu umowy i dokładne ustalenie, że obie strony mówią o tym samym mieszkaniu czy domu. A zatem należy upewnić się, że obie strony są dokładnie zaznajomione z położeniem danego lokalu czy budynku mieszkalnego, jego umiejscowieniem geodezyjnym, adresem, umiejscowieniem na określonej kondygnacji. To jest bardzo ważne. Jeżeli chodzi o umowę finalną, zawsze dostarczana jest inwentaryzacja lokalu mieszkalnego lub budynku. Ustawa mówi też o tym, że powinien znajdować się tam rzut lokalu z wypisanymi izbami. Do tego deweloperzy dołączają standard wykończenia, tak żeby klient dokładnie wiedział, co w cenie tego mieszkania nabywa. Załącznikiem do umowy deweloperskiej jest też prospekt informacyjny, który zawiera mnóstwo danych, np. o sąsiedztwie inwestycji. W umowie musi być też zapisany jej przedmiot, kto go zbywa, kto nabywa, jego cena i sposób jej ustalania, harmonogram płatności, rachunek bankowy, na jaki ma być dokonana wpłata. Kolejny istotny element to wszystkie możliwe terminy inwestycji: rozpoczęcia, zakończenia itd.

### **To teraz powiedzmy coś o opłatach notarialnych. Czy one są stałe w całej Polsce i kto je pokrywa?**

Koszty notarialne są ustalane na podstawie rozporządzenia ministra sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej. To rozporządzenie opisuje maksymalne stawki, wspólne dla całego terytorium państwa, dla wszystkich czynności notarialnych. w tej chwili ta maksymalna stawka bardzo rzadko jest pobierana w najwyższej możliwej kwocie. Sam staram się dopasować wysokość wynagrodzenia do ilości pracy, którą faktycznie muszę włożyć w przygotowanie umowy. Nawiasem mówiąc, opłaty notarialne nie są jedynymi, które się uiszcza i warto o tym pamiętać.

### **Ostatnie pytanie: co jeśli kupujący skorzystał z kredytu na zakup nieruchomości? Czy w tym przypadku procedury jakoś się różnią?**

Z mojego punktu widzenia procedura kredytowa ma znaczenie wówczas, gdy chodzi o ustanowienie obciążenia hipotecznego na przedmiocie umowy. Z punktu widzenia klienta oczywiście kredyt jest bardzo istotną procedurą, która wymaga od niego niemałego wysiłku. Natomiast z punktu widzenia notarialnego, w przypadku dewelopera i umów deweloperskich kredyt praktycznie nie stanowi komplikacji.