

Cesja i inne formy flipowania



Stoimy w obronie konsumentów!

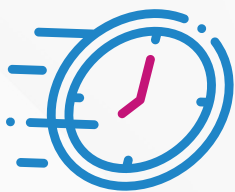
Pewny Lokal to profesjonalne audyty techniczne i prawne nieruchomości. W skład zespołu Pewnego Lokalu wchodzi kilkudziesięciu inżynierów, prawników i programistów. Łączymy wiedzę o nieruchomościach z dużym doświadczeniem analitycznym i biznesowym, dlatego wiemy jak wydobywać istotne informacje i je zwięźle przekazywać. Z nami na pewno nie kupisz kota w worku!



OGÓLNOPOLSKA FIRMA INŻYNIERYJNA

Pewny Lokal to [największa](#) firma inżynierska specjalizująca się w przeglądach mieszkań.

Dzięki naszej skali jesteśmy w stanie [inwestować w drogi i certyfikowany sprzęt](#) do przeglądów (łaty, poziomice, kątowniki, dalmierze laserowe, itp). Ze względu na naszą skalę możemy też [bieżąc szkolić inżynierów](#) i być realną przeciwwagą negocjacyjną względem deweloperów.



DOŚWIADCZENIE

Jesteśmy zdecydowanie największą firmą prawniczą w Polsce, która pomaga nabywcom w bezpiecznym kupnie mieszkania. [Co miesiąc trafia do nas blisko stu klientów](#) zainteresowanych profesjonalną analizą prawną. Dzięki wykonaniu [setek analiz umów](#), znamy od podszewki praktycznie każdego dewelopera i wiemy, jakie są [najczęstsze niebezpieczne klauzule](#) stosowane przez niego w projektach umów.



KANCELARIA OD PRAWA NIERUCHOMOŚCI

Pewny Lokal to nie tylko inżynierowie wyspecjalizowani w przeglądach technicznych mieszkań i domów, ale także [prawnicy, którzy zjedli zęby na prawie nieruchomości](#). Nasze usługi obejmują analizę ksiąg wieczystych, pomoc przy negocjowaniu umowy przedwstępnej lub umowy sprzedaży mieszkania/domu, a także [darmowe wsparcie naszej infolinii prawnej](#) przed i w trakcie przeglądu.



WYMIANA KOMPETENCJI

Pewny Lokal to zarówno [kancelaria](#), która specjalizuje się w prawie nieruchomości jak i [firma inżynierska](#), która zajmuje się odbiorami technicznymi mieszkań i audytem technicznym nieruchomości. Czasami wiedza inżynierów przydaje się także podczas analizy umowy deweloperskiej - [nasz prawnik zawsze może poprosić o pomoc w analizie doświadczonego inżyniera](#).

Spis treści

- 4** | Czym jest cesja?
- 4** | Umowa cesji
- 5** | Alternatywna forma flipowania
- 5** | Koszty cesji
- 6** | Cesja różnych umów
- 7** | Co jeśli nie możemy znaleźć klienta?
- 8** | Bank finansujący cesjonariusza
- 8** | Inne dobre rady i praktyki

Czym jest cesja?

Cesja (zwana także przelewem) to konstrukcja prawna pozwalająca na **przeniesienie wierzytelności** z umowy na nową osobę. W przypadku umów deweloperskich wierzycielem jest pierwotny nabywca lokalu - zwany także cedentem. Wierzytelnością jest zobowiązanie do zapłacenia określonej kwoty za lokal na rzecz dewelopera (debiatora), a nowa osoba, która będzie zobowiązana wobec dewelopera i stanie się w przyszłości ostatecznym właścicielem mieszkania, nazywa się cesjonariuszem.

Cesja to podstawowe narzędzie prawne flipowania na rynku pierwotnym.

WAŻNE

Cesja zawsze wymaga zgody dewelopera! Najlepiej taką zgodę uzyskać poprzez dodanie odpowiedniej klauzuli w umowie z deweloperem.

Alternatywnie, zgodę dewelopera na cesję można uzyskać już po podpisaniu umowy, gdy znajdziemy nabywcę na nasze prawa do nieruchomości (w przeciwieństwie jednak do zgody dewelopera wyrażonej w umowie, nie mamy w takiej sytuacji gwarancji, że deweloper wyrazi powyższą "następczą" zgodę).

Umowa cesji

W zależności od formy umowy zawartej z deweloperem, taka sama forma będzie wymagała przy podpisywaniu umowy cesji.

Jeżeli deweloper wyrazi zgodę na cesję (podczas lub po podpisaniu umowy deweloperskiej), umowa cesji praw z takiej umowy powinna zostać dokonana w formie **aktu notarialnego**. Sporządzenie umowy w formie cywilnoprawnej w tym przypadku będzie skutkowało jej nieważnością.

Inaczej jest w przypadku umów przedwstępnych i rezerwacyjnych. Jeżeli umowy były zawierane w zwykłej formie pisemnej, taka forma wystarczy również do skutecznej cesji. Jeżeli podpisaliśmy z deweloperem umowę w zwykłej formie pisemnej, a cesjonariusz, którego znaleźliśmy, żąda podpisania z nami umowy notarialnej, to możemy wyrazić na to zgodę, ponieważ zastosowanie wyższej formy nie powoduje nieważności umowy.

Alternatywna forma flipowania: Rozwiązanie umowy z polubownym wskazaniem nabywcy

Alternatywną formą do cesji umowy z deweloperem jest zamieszczenie w takiej umowie – zamiast zgody dewelopera na cesję – klauzuli opisującej procedurę rozwiązania umowy z polubownym wskazaniem nabywcy.

Powyższa procedura polega na tym, że deweloper wyraża zgodę na **bezkosztowe rozwiązanie umowy z flipperem** (bezkosztowe, tj. bez ponoszenia przez flipera kosztów np. odsetek czy kar umownych), **jeśli fliper wskaże deweloperowi nowego nabywcę mieszkania**.

W przeciwieństwie do mechanizmu cesji umowy deweloperskiej, gdzie takiej cesji można dokonać na nowego nabywcę bez zgody dewelopera (wystarczy okazać notariuszowi umowę, w której deweloper wyraża zgodę na cesję), przy zawieraniu umowy z nowym nabywcą **konieczna jest obecność dewelopera** (to on podpisuje umowę z nabywcą wskazanym przez flipera).

Najlepiej, aby zgoda na rozwiązanie umowy ze wskazaniem nabywcy była wyrażona w taki sposób, aby fliper mógł wskazać dowolną osobę. Równie ważny jest fakt, aby zgoda ta była przedstawiona w sposób jednoznaczny. Nie możemy pozwolić sobie na zapis mówiący, że rozwiązanie umowy wraz ze wskazaniem nabywcy możliwe jest wyłącznie za pisemną zgodą dewelopera, ponieważ możemy takiej zgody od niego nie otrzymać.

Koszty cesji

Cesja to obrót prawami majątkowymi, dlatego będzie podlegać stawce VAT 23% (a nie 8% jak większość nieruchomości mieszkalnych).

Dochód uzyskany na skutek cesji będzie podlegał podatkowi dochodowemu (17%, 32%, 19%, 15% – w zależności od formy prawnej flipera).

Jeśli cesji będzie podlegała umowa zawarta w formie aktu notarialnego, czyli przede wszystkim umowa deweloperska, dokonanie cesji wymaga nowego aktu notarialnego, a tym samym nowych opłat notarialnych.



Cesja może dotyczyć różnych umów na rynku pierwotnym



Cesja praw z umowy deweloperskiej

Jeżeli umowa wymaga uzyskania pozwolenia od dewelopera na przeniesienie praw z umowy na inną osobę, nie będziemy mogli dokonać transakcji, czyli nie będziemy mogli liczyć na zyski. Gdy umowa deweloperska milczy na temat cesji, cesja prawa z umowy deweloperskiej nie jest możliwa bez zgody dewelopera. Najlepszym rozwiązaniem będzie, gdy zgoda na dokonanie cesji będzie wyrażona bezpośrednio w umowie.



Cesja praw do miejsca postojowego

Często wraz z mieszkaniami kupujemy także miejsca postojowe w hali garażowej. W takiej sytuacji - poza podpisaniem umowy deweloperskiej - najczęściej podpisujemy także umowę przedwstępną dotyczącą zakupu lokalu garażowego. W razie cesji praw do mieszkania, nabywca takich praw będzie też zapewne wymagał cesji miejsca postojowego. W takiej sytuacji warto pamiętać, żeby klauzula zezwalająca na cesję praw była obecna zarówno w umowie deweloperskiej jak i w umowie przedwstępnej. Umieszczenie klauzuli tylko w umowie deweloperskiej nie skutkuje przeniesieniem tych praw do umowy przedwstępnej.



Cesja umowy rezerwacyjnej

Umowy rezerwacyjne zwykle milczą na temat cesji wierzytelności. Ich celem jest tylko czasowe wyłączenie mieszkania z oferty dewelopera, żeby potencjalny nabywca mógł zastanowić się nad tym czy decyduje się na ostateczne kupno mieszkania. W związku z tym, cesje umów rezerwacyjnych podlegają takim samym zasadom, jak umowy deweloperskie: do ich cesji konieczna jest zgoda dewelopera wyrażona albo w umowie albo po jej podpisaniu (w tym drugim wypadku nie ma jednak gwarancji, że deweloper wyrazi taką zgodę).

WAŻNE

Jeśli umowa z deweloperem zawiera klauzulę, w której deweloper godzi się na cesję praw i obowiązków z umowy, do dokonania cesji nie jest konieczna obecność dewelopera.

Co, jeśli nie umiemy znaleźć klienta na cesję?

W przypadku, gdy nie znaleźliśmy cesjonariusza, a termin zapłaty kolejnej części ceny mija następnego dnia, najlepszym rozwiązaniem byłaby oczywiście **zapłata deweloperowi kolejnej transzy**, zgodnie z harmonogramem płatności.

Jeżeli jednak nie zapłacimy deweloperowi w terminie, ten ma prawo do naliczania nam odsetek (większość umów mówi o odsetkach ustawowych w wysokości 7% rocznie od niezapłaconych rat) lub kar umownych.

W razie opóźnień z płatnością, deweloper może też odstąpić od umowy. Przy odstąpieniu deweloper musi jednak przestrzegać "procedury" odstąpienia opisanej w umowie deweloperskiej. Najczęściej będzie to oznaczało, że deweloper musi wezwać nas listownie do uregulowania zaległych rat, a odstąpienie jest możliwe dopiero po dwukrotnym nieskutecznym awizowaniu wezwania do płatności.

Żeby dowiedzieć się, jakich wymogów musi dochować deweloper, aby odstąpić od zawartej z nami umowy, **czytajmy dokładnie umowę deweloperską**. Może się bowiem okazać, że w umowie zgodziliśmy się np. na prawo dewelopera do odstąpienia od umowy i zachowania wpłaconego przez nas zadatku po jednokrotnym wezwaniu nas do zapłaty zaległych rat (i to nie w formie pisemnej, a np. formie e-mail).

Pamiętajmy też, że jeśli jeszcze nie znaleźliśmy nowego nabywcy praw do mieszkania, zawsze możemy **poprosić dewelopera o przedłużenie terminu na płatność rat**. W takiej sytuacji warto jednak aneksować pierwotną umowę z deweloperem.



Bank finansujący cesjonariusza

Przy cesji umowy na nowego nabywcę mogą pojawić się praktyczne problemy, które teoretycznie nie powinny mieć miejsca.

Mimo, że do dokonania cesji na nowego nabywcę nie jest konieczne stawiennictwo dewelopera, bank, który finansuje zakup cesjonariusza może wymagać osobistego stawienia pełnomocnika dewelopera (taki wymóg może np. wynikać z wewnętrznego regulaminu danego banku).

Dlatego warto w umowie zawieranej z deweloperem zastrzec, że będzie on miał obowiązek stawienia się na żądanie nowego nabywcy lub jego banku przy podpisaniu umowy cesji, o ile bank finansujący cesjonariusza będzie wymagał obecności dewelopera.



Inne dobre rady i praktyki



Jeżeli kupujemy od dewelopera prawa do kilku mieszkań, warto by każde prawo do mieszkania zakupione było na podstawie osobnej umowy. Takie rozwiązanie jest jednak droższe, jeśli umowa z deweloperem podpisywana jest w formie aktu notarialnego (kilka umów to kilka taks notarialnych).



Alternatywnie, w umowie deweloper może wyrazić zgodę na dokonanie odrębnej cesji dla każdego z mieszkań (wtedy do kupna kilku mieszkań od dewelopera może wystarczyć jedna umowa). Jeśli jednak deweloper nie wyrazi takiej zgody, a kilka mieszkań zostało przez nas zakupionych na "jednej umowie", deweloper może odmówić wyrażenia zgody na cesję tylko jednego mieszkania argumentując, że powinniśmy znaleźć nabywcę na wszystkie mieszkania.



Przed podpisaniem umowy z deweloperem powinniśmy dokładnie przeanalizować projekt umowy. Łatwiej będzie nam dokonać cesji, jeżeli umowa będzie zabezpieczała w dostateczny sposób interes przyszłego nabywcy.



W przypadku wystąpienia trudności, przy których rozwiązanie nie jest oczywiste warto skontaktować się ze specjalistą, który pomoże nam zastosować odpowiednie kroki.

Potrzebujesz porady prawnej?

Wyślij dokumentację prawną na kontakt@pewnylokal.pl, a nasi prawnicy chętnie Ci pomogą. Oprócz analizy prawnej możemy Ci również pomóc przy odbiorze mieszkania lub domu.

Upomnij się o zniżkę! Każdy nowy klient na hasło „CESJA” otrzyma zniżkę!

NAPISALI O NAS

POLITYKA

 **RZECZPOSPOLITA**

WP

na:Temat

 **wyborcza.pl**

murator



średnia **4.9** z 500+ opinii
w Google opinie



średnia **4.9** z 200+ opinii
w serwisie Facebook





Znajdź nas:



797 014 014



kontakt@pewnylokal.pl



www.pewnylokal.pl

