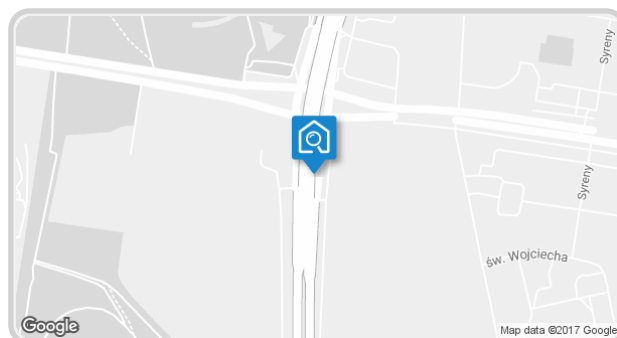


Raport dla lokalu: ul. Prymasa Tysiąclecia 69/400,
Warszawa

Pobranie ksiąg wieczystych: 20.09.2017, 12:01
Stworzone dla: jan.kowalski@mail.pl



Podsumowanie

SZCZEGÓLNIENIEPOKOJĄCE:

UWAGA!



- lokal obciąża prawo dożywocia

POTENCJALNIE NIEPOKOJĄCE:



- mieszkanie często zmienia właściciela
- właściciel lokalu częściowo odpowiada za hipotekę na gruncie
- niezgodności w księgach związane z prawem do gruntu

ZWRÓĆ TEŻ UWAGĘ NA:



- prawa lokalu do przynależności
- prawo lokalu do garażu
- wyodrębnienie lokali użytkowych w budynku
- obciążenie gruntu hipoteką
- sposób podejmowania decyzji w budynku
- obecność lokali komunalnych w budynku

Jak czytać ten raport?

1. Księga wieczysta w „pigułce”: kluczowe treści z ksiąg wieczystych lokalu oraz budynku i gruntu.
 2. Rekomendacje: lista konkretnych działań, które polecamy Ci podjąć, jako odbiorcy tego raportu
- Kluczowe informacje są oznaczone poniższymi symbolami i opisane szczegółowo w sekcji „Rekomendacje”



SZCZEGÓLNIENIEPOKOJĄCE



POTENCJALNIE NIEPOKOJĄCE







INNE ISTOTNE

1 Księga wieczysta lokalu

numer księgi: WB1P/00060241/4






WŁAŚCICIEL	
prawo do lokalu:	własnościowe
prawo do gruntu:	własność
powiązane opłaty:	czynsz, podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste
 właściciel lokalu:	Adam Nowak (trzeci właściciel w ciągu 10 lat)
kiedy kupić mieszkanie:	2005 r.
uwagi:	brak



OPIS LOKALU	HIPOTEKA LOKALU	PRAWA I OBCIĄŻENIA LOKALU
metraż: 65 m ²	ilość i wartość: brak	 prawa osobiste: dożywocie
 przynależności: piwnica	typ: brak	 inne: prawo do garażu
przeznaczenie: mieszkalne	wierzyciele: bank (Pekabe S.A.)	
	uwagi: brak	

2 Księga wieczysta budynku i gruntu

numer księgi: WB1P/0050594/5



OPIS BUDYNKU I GRUNTU	HIPOTEKA BUDYNKU I GRUNTU	PRAWA I OBCIĄŻENIA BUDYNKU
 lokale użytkowe: trzy lokale użytkowe	 ilość i wartość: jedna (ok. 1 mln 500 tys. zł)	służebności: brak
przeznaczenie: mieszkalne	 udział lokalu w długu: ok. 45 tys. zł	inne:
uwagi: brak	wierzyciele: brak	
	uwagi: brak	

ZASADY ZARZĄDU BUDYNKIEM	
 podejmowanie decyzji:	większością (duża wspólnota)
udział w gruncie:	3 proc.
zarządca:	brak informacji
 uwagi:	lokale komunalne

3 Niezgodności w księgach wieczystych



INNE NIEZGODNOŚCI	
wzmianki:	brak
 sprzeczności między księgami lokalu, budynku i gruntu:	niezgodne prawo do gruntu
inne niezgodności:	nie zidentyfikowano

1 Księga wieczysta lokalu

numer księgi: WB1P/00060241/4



WŁAŚCICIEL

Właściciel lokalu: Adam Nowak (trzeci właściciel w ciągu 10 lat)

Rekomendacja: Jeśli kupujesz lokal, upewnij się, że negocjujesz z osobą figurującą w księdze jako właściciel. Jeśli chcesz kupić lokal od spadkobierców, upewnij się, że mają oni dokument potwierdzający dziedziczenie od właściciela ujawnionego w księdze. Dowiedz się, dlaczego właściciel zamierza sprzedać lokal – mieszkanie często zmieniał właściciela w ostatnich latach.

Objaśnienie: Osoba ujawniona jako właściciel w księdze dla odrębnej własności lokalu ma praktycznie nieograniczone prawo do decydowania o losach lokalu: może go sprzedać, wynająć czy wziąć pod zastaw mieszkania kredyt hipoteczny. Zgodnie z księgą tego lokalu, w ciągu ostatnich dziesięciu lat zmienił on już właściciela (na podstawie naszych danych, jeden właściciel jest wpisany do księgi wieczystej lokalu średnio przez 31 lat). Może to sugerować wadę techniczną budynku. Możliwe że nie jest to nic istotnego, ale naszym zdaniem powinieneś dowiedzieć się, dlaczego aktualny właściciel zamierza sprzedać mieszkanie.

OPIS LOKALU

Przynależności: piwnica

Rekomendacja: Jeśli jesteś kupującym, dowiedz się od właściciela czy i na jakiej podstawie lokal ma prawo do innych przynależności niż piwnica (np. komórka lokatorska, strych). Dowiedz się też, czy powierzchnia piwnicy wpisanej do księgi jest uwzględniona w metrażu mieszkania.

Objaśnienie: Przynależności to pomieszczenia związane z mieszkaniem, ale znajdujące się poza lokalem – najczęściej występujące to piwnica, strych, komórka i garaż. Przynależności powinny być wpisane do księgi wieczystej lokalu, do którego przynależą. Powierzchnia przynależności ujawnionych w księdze wieczystej powinna być wliczona do łącznego metrażu lokalu podanego w księdze wieczystej. Jeżeli powierzchnia lokalu wpisana w księdze obejmuje przynależności, realny metraż mieszkania może być niższy niż ten ujawniony w księdze. Według naszych danych, co najmniej jedna piwnica jako przynależność jest wpisana do ksiąg wieczystych ok. 41 proc. lokali.

PRAWA I OBCIĄŻENIA LOKALU

Prawa osobiste: dożywocie

Rekomendacja: Jeśli kupujesz mieszkanie, dowiedz się czy osoba której przysługuje prawo dożywocia („dożywotnik”) żyje. Jeśli tak, koniecznie musi on zrzec się dożywocia przy akcie notarialnym sprzedaży, w przeciwnym wypadku należy do aktu notarialnego przedstawić akt zgonu.

Objaśnienie: Dożywocie to prawo bezpłatnego zamieszkiwania w lokalu aż do śmierci osoby, której ono przysługuje. Właściciel mieszkania ma obowiązek utrzymywać dożywotnika aż do śmierci (np. dostarczać mu żywność i leki), a nawet zorganizować jego pogrzeb. Dożywocie jest jednym z niewielu praw, które obciąża nabywcę nieruchomości nawet jeśli nie jest wpisane do księgi wieczystej. Nawet jeżeli dożywotnik nie żyje, ważne żeby wykreślić dożywocie z księgi, bo banki nie udzielają kredytów na nieruchomości obciążonej dożywociem.

 **Inne:** prawo do garażu

Rekomendacja: Jeśli jesteś kupującym, dowiedz się jaka jest dokładna treść prawa do korzystania z garażu przez właściciela mieszkania. Możesz poprosić go też o umowę o wyodrębnieniu lokalu, w której powinny być określone szczegóły tego prawa.

Objaśnienie: W księdze wieczystej tego lokalu znajduje się informacja o tym, że jego właściciel ma prawo do korzystania z garażu. Może to oznaczać zarówno prawo do wyłącznego korzystania jak i współużytkowania. Taki typ wpisu o dodatkowych uprawnieniach właściciela mieszkania zdarza się stosunkowo rzadko, według naszych statystyk jedynie w ok. 2,4 proc. przypadków. Zwykle wpis dotyczący uprawnienia właściciela lokalu do korzystania z części budynku wynika z umowy pomiędzy nim lub jego poprzednikami a wspólnotą mieszkaniową. Powyższe uprawnienie „przechodzi” na każdego nowego właściciela lokalu. Powierzchnia garażu nie wlicza się w metraż tego lokalu.

2 Księga wieczysta budynku i gruntu

numer księgi: WB1P/0050594/5



OPIS BUDYNKU I GRUNTU

 **Lokale użytkowe:** trzy lokale użytkowe

Rekomendacja: Dowiedz się, czy lokale użytkowe w budynku należą do wspólnoty mieszkaniowej.

Objaśnienie: Wśród lokali w budynku, w którym znajduje się ten lokal są wyodrębnione lokale użytkowe, np. sklep, kawiarnia. Najczęściej takie lokale należą do odrębnych właścicieli lub dewelopera. Czasami zdarza się jednak, że udział w lokalach użytkowych mają właściciele mieszkań w budynku: wtedy dochody z ich wynajmu powinny być rozdzielane pomiędzy właścicieli mieszkań.

HIPOTEKA BUDYNKU I GRUNTU

 **Ilość i wartość:** jedna (ok. 1 mln 500 tys. zł)

Rekomendacja: Dowiedz się u zarządcy, jaka jest przyczyna wpisania hipoteki do nieruchomości wspólnej, kto jest dłużnikiem (deweloper czy wspólnota) oraz jaka jest pozostała wysokość zadłużenia. W razie wątpliwości skonsultuj się z notariuszem lub prawnikiem.

Objaśnienie: Na gruncie i budynku ciąży hipoteka czyli zabezpieczenie cudzej wierzytelności (najczęściej: kredytu). Jeśli dłużnik (czyli najpewniej deweloper lub wspólnota mieszkaniowa) przestanie spłacać dług, wierzyciel może dochodzić swoich roszczeń od właścicieli nieruchomości gruntowej i budynkowej obciążonej hipoteką; w teorii może on nawet sprzedać tę nieruchomość na egzekucji komorniczej. W praktyce jednak wierzyciel, który „posiada” hipotekę na gruncie i budynku nie może egzekwować jej ze znajdujących się w budynku lokali, które mają założoną księgę wieczystą. Nie może też doprowadzić do sprzedaży budynku, w którym znajdują się te lokale (budynek jest bowiem tzw. współwłasnością konieczną należącą do właścicieli wyodrębnionych lokali). Wierzyciel może jednak doprowadzić np. do wydzielenia z gruntu związanego z budynkiem atrakcyjnej działki (np. podwórka) i jej sprzedaży na egzekucji – w takiej sytuacji musi jednak „oddać” właścicielom lokali w budynku uzyskaną na egzekucji kwotę proporcjonalnie do ich udziału w gruncie i budynku. Hipoteka na gruncie może też świadczyć o wysokim czynszu płaconym przez właścicieli lokali, w szczególności wtedy kiedy zabezpiecza ona dług zaciągnięty przez wspólnotę mieszkaniową (np. na remont). Według naszych statystyk, hipoteki obciążają ok. 2 proc. ksiąg gruntowych.

 **Udział lokalu w długi:** ok. 45 tys. zł

Rekomendacja: Jeśli kupujesz mieszkanie, postaraj się dowiedzieć u zarządcy czy deweloper spłaca swoje długi zabezpieczone hipoteką na gruncie i budynku. Pamiętaj, że w teorii odpowiadasz za nie swój dług do wysokości wskazanej w Raporcie.

Objaśnienie: Hipoteka na gruncie obciąża właścicieli lokali do wysokości ich udziałów. Przykładowo, jeśli udział lokalu nieruchomości wspólnej wynosi 2 proc., a wartość hipoteki w księdze gruntu i budynku to 1 mln zł, właściciel lokalu jest odpowiedzialny za spłatę hipoteki do 20 tys. zł. Hipoteka może być egzekwowana od dłużników rzeczowych (właścicieli lokali) do wysokości ich udziałów, jeśli wierzyciel osobisty (czyli deweloper lub wspólnota mieszkaniowa) nie spłaca swoich zobowiązań. Hipoteka na gruncie i budynku, w którym znajduje się ten lokal została wpisana do księgi wieczystej przed 29 kwietnia 2012 r., czyli przed wejściem w życie tzw. ustawy deweloperskiej. To niekorzystna wiadomość, bo ustawa deweloperska znacząco utrudnia bankructwo dewelopera (nakazuje mu trzymać pieniądze na specjalnym bankowym rachunku powierniczym), a tym samym zmniejsza ryzyko egzekucji z hipoteki na gruncie i budynku.

ZASADY ZARZĄDU BUDYNKIEM

 **Podejmowanie decyzji:** większością (duża wspólnota)

Rekomendacja: Jeśli jesteś kupującym, dowiedz się jakie są plany zarządu nieruchomości wspólnej. Uzyskasz je u podmiotu administrującego budynkiem (nie musi to być zarząd).

Objaśnienie: Nieruchomość położona jest w budynku, gdzie właściciele lokali tworzą tzw. dużą wspólnotę (tj. w nieruchomości jest mniej niż siedem lokali). W takiej wspólnotcie obowiązkowo należy powołać zarząd. Niektóre decyzje (tzw. zwykłego zarządu) mogą być podejmowane samodzielnie przez zarząd. Inne decyzje (tzw. decyzje przekraczające zwykły zarząd, np. zatwierdzenie rocznego planu gospodarczego) podejmowane są zwykłą większością głosów właścicieli lokali mierzonych wysokością ich udziałów. Może to spowodować pokrzywdzenie właścicieli niektórych mieszkań przy podejmowaniu decyzji (np. starsi właściciele mieszkań będący w większości mogą odmówić zainstalowania liczników ciepła, bo chcą żeby pracujący będący w mniejszości lokatorzy „zrzucali” się na ich rachunki).

 **Uwagi: lokale komunalne**

Rekomendacja: Dowiedz się u zarządcy budynku, czy ewentualne zaległości czynszowe lokatorów komunalnych wpływają niekorzystnie na budżet wspólnoty mieszkaniowej w tym np. na planowane remonty.

Objaśnienie: Według księgi wieczystej, część budynku, w którym znajduje się ten lokal należy do miasta lub gminy. Oznacza to najpewniej, że miasto lub gmina wynajmuje w budynku tzw. mieszkania komunalne. W określonych prawem przypadkach lokale komunalne mogą być „dziedziczone”, a także wykupywane przez lokatorów od miasta lub gminy za preferencyjne stawki. Lokatorzy komunalni nie płacą opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, a jedynie czynsz do miasta lub gminy – następnie ratusz potrąca część z czynszów i przekazuje je na rzecz wspólnoty mieszkaniowej (np. na fundusz remontowy). Czasami lokatorzy komunalni spóźniają się jednak z czynszem, a miasto nie przekazuje go na rzecz wspólnoty, co może np. oznaczać, że wspólnota notorycznie nie posiada środków finansowy na remont budynku.

3 Niezgodności w księgach wieczystych



NIEZGODNOŚCI W KSIĘGACH WIECZYSTYCH LOKALU LUB BUDYNKU I GRUNTU

 **Sprzeczności między księgami lokalu, budynku i gruntu: niezgodne prawo do gruntu**

Rekomendacja: Poproś notariusza lub prawnika o zweryfikowanie, dlaczego zawarte w księgach wieczystych lokalu i gruntu informacje o rodzaju prawa mieszkania do gruntu są sprzeczne. Spytaj się też, czy taka niezgodność może wpłynąć na możliwość sprzedaży mieszkania lub ją znacząco opóźnić.

Objaśnienie: Według księgi wieczystej lokalu, położony jest on na gruncie oddanym, który jest współwłasnością wszystkich właścicieli mieszkań w budynku. Z kolei, według księgi gruntu, lokal ma jedynie udział prawie użytkownika wieczystego znajdującej się „pod” nim działki. W skrajnej sytuacji, taka niezgodność może wymagać korekty ksiąg i znacząco opóźnić ewentualną sprzedaż mieszkania.