



E – poradnik Powiatu Sandomierskiego

Sposoby dysponowania własnością nieruchomości za życia



Poradnik przygotowany przez Lokalną Grupę Działania Powiatu Opatowskiego w ramach realizacji zadania publicznego powierzonego przez Zarząd Powiatu Sandomierskiego

Publikacja bezpłatna.

Praca zbiorowa

Autorzy:

Katarzyna Markiewicz – radca prawny, doradca obywatelski, mediator

Katarzyna Turbiarz – radca prawny, mediator

Wydawca:



Stowarzyszenie Lokalna Grupa Działania Powiatu Opatowskiego z siedzibą w Opatowie

ul. Bronisława Ostrowskiego ps. Cichy 1

27 – 500 Opatów

Tel. (15) 868 – 20 – 87

fax. (15) 868 – 20 - 87

e-mail: lgdopatow@o2.pl

<http://www.lgdopatow.pl>

WPROWADZENIE – NIEODPŁATNE PORADY PRAWNE, EDUKACJA PRAWNA

Nieodpłatna pomoc prawna, nieodpłatne poradnictwo obywatelskie oraz edukacja prawna świadczone są zgodnie z ustawą z dnia 05 sierpnia 2015 roku o nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnym poradnictwie obywatelskim oraz edukacji prawnej (Dz. U.2026.44).

Na terenie Powiatu Sandomierskiego zlokalizowane są trzy punkty.

Punkt numer 1 – Nieodpłatnej Pomocy Prawnej oraz mediacji funkcjonuje na terenie Zawichostu, Klimontowa, Koprzywnicy i Łoniowa.

Zawichost (Urząd Miasta i Gminy ul. Żeromskiego 50, tel. 15 836-41-15 wew. 111)

Poniedziałek godz. 8:00 – 12:00 (porady prawne udzielane przez adwokat Aleksandrę Narewską – Bidas),

Środa godz. 10:00 – 12:00 (porady prawne udzielane przez radcę prawnego Michała Sowińskiego).

Klimontów (Urząd Miasta i Gminy ul. Krakowska 4A, tel. 601-760-549)

Wtorek godz. 12:00 – 16:00 (porady prawne udzielane przez radcę prawnego Michała Sowińskiego).

Koprzywnica (Urząd Miasta i Gminy ul. 11 Listopada 88, tel. 15 847-70-58)

Czwartek godz. 12:00 – 16:00 (porady prawne udzielane przez radcę prawnego Michała Sowińskiego).

Łonów (Urząd Gminy w Łonowie Łonów 56, tel. 15 866-91-03 wew. 33)

Piątek godz. 9:00 – 13:00 (porady prawne udzielane przez adwokat Aleksandrę Narewską - Bidas).

Punkt nr 2 – Nieodpłatnej Pomocy Prawnej oraz mediacji działa w Sandomierzu przy ul. Mickiewicza 34 (tel. 15 644-10-10 wew. 305). Punkt prowadzony jest przez Lokalną Grupę Działania Powiatu Opatowskiego.

Poniedziałek, wtorek, środa, piątek godz. 7:00 – 11:00 (porady prawne udziale są przez radcę prawnego Katarzynę Markiewicz),

Czwartek godz. 7:00 – 11:00 (porady prawne udzielane są przez radcę prawnego Katarzynę Turbiarz).

Punkt nr 3 – Nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz mediacji zlokalizowany jest w Sandomierzu przy ul. Mickiewicza 34 (tel. 15 644-10-10 wew. 305). Punkt prowadzony jest przez Lokalną Grupę Działania Powiatu Opatowskiego.

Punkt pracuje **od poniedziałku do piątku** w godz. 12:00 – 16:00 (porady obywatelskie udzielane są przez doradcę obywatelskiego Katarzynę Markiewicz).

Na porady do wszystkich punktów zlokalizowanych na terenie Powiatu Sandomierskiego obowiązują wcześniejsze zapisy pod numerem telefonu: 15 644-55-88.

NA JAKĄ POMOC MOŻE LICZYĆ OSOBA UPRAWNIONA

Nieodpłatna pomoc prawna obejmuje:

- Poinformowanie o obowiązującym stanie prawnym oraz o przysługujących prawach i obowiązkach, w tym w związku z toczącym się postępowaniem przygotowawczym, sądowym, administracyjnym lub sądownoadministracyjnym;
- Wskazanie sposobu rozwiązania problemu prawnego;
- Przygotowanie projektu pisma w tych sprawach, z wyłączeniem pism procesowych w toczącym się postępowaniu przygotowawczym lub sądowym i pism w toczącym się postępowaniu sądownoadministracyjnym;
- Sporządzenie projektu pisma o zwolnienie od kosztów sądowych lub ustanowienie pełnomocnika z urzędu w różnych rodzajach postępowań;
- Nieodpłatną mediację.

Nieodpłatne poradnictwo obywatelskie obejmuje:

- działania dostosowane do indywidualnej sytuacji osoby uprawnionej, zmierzające do podniesienia świadomości tej osoby o przysługujących jej uprawnieniach lub spoczywających na niej obowiązkach oraz wsparcia w samodzielnym rozwiązywaniu problemu, w tym, w razie potrzeby, sporządzenie wspólnie z osobą uprawnioną planu działania i pomoc w jego realizacji. Nieodpłatne poradnictwo obywatelskie obejmuje w szczególności porady dla osób zadłużonych i porady z zakresu spraw mieszkaniowych oraz zabezpieczenia społecznego,
- nieodpłatną mediację.

KTO MOŻE SKORZYSTAĆ Z NIEODPŁATNEJ POMOC PRAWNEJ

KAŻDY, kto znajduje się w sytuacji, w której nie może ponieść kosztów odpłatnej pomocy, w tym osoba fizyczna prowadząca jednoosobową działalność gospodarczą niezatrudniająca innych osób w ciągu ostatniego roku, pod warunkiem złożenia takiego oświadczenia w punkcie, w którym świadczona jest nieodpłatna pomoc, nieodpłatne poradnictwo obywatelskie lub nieodpłatna mediacja.

Osoba uprawniona, przed uzyskaniem nieodpłatnej pomocy prawnej lub nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego, składa pisemne oświadczenie, że nie jest w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy prawnej.

Oświadczenie składa się osobie udzielającej nieodpłatnej pomocy prawnej lub świadczącej nieodpłatne poradnictwo obywatelskie.

Oświadczenie, przechowuje się w warunkach uniemożliwiających dostęp do niego osób trzecich. Administratorem danych osobowych zawartych w oświadczeniu, jest Starosta. W celu umożliwienia kontroli

prawidłowości udzielania nieodpłatnej pomocy prawnej i świadczenia nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego Starosta przechowuje oświadczenie, o którym mowa w ust. 2, przez trzy lata od końca roku kalendarzowego, w którym oświadczenie zostało sporządzone.

Nieodpłatna pomoc prawna przysługuje także osobie fizycznej prowadzącej jednoosobową działalność gospodarczą (osoba samozatrudniona) niezatrudniającej innych osób w ciągu ostatniego roku. Nieodpłatna pomoc prawna dla samozatrudnionych przedsiębiorców ma charakter pomocy *de minimis*.

INNE ISTOTNE INFORMACJE

Porady prawne i obywatelskie udzielane są w ramach osobistej wizyty osoby uprawnionej w punkcie nieodpłatnego poradnictwa prawnego i nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego. Osoby, które ze względu na niepełnosprawność ruchową lub inne trudności nie są w stanie stawić się osobiście w punkcie porad prawnych pomoc prawna świadczona jest poza siedzibą punktu lub z wykorzystaniem środków komunikowania się na odległość po uprzednim zgłoszeniu w/w faktu pod wskazanym wyżej numerem telefonu oraz złożeniu stosownego oświadczenia.

EDUKACJA PRAWNA

Edukacja prawna stanowi ustawiczny proces prowadzony wobec obywateli bez względu na wiek. W ramach realizacji zadania z zakresu edukacji prawnej prowadzone są zajęcia dla uczniów szkół podstawowych oraz ponadpodstawowych mające na celu zwiększenie świadomości w zakresie podstawowych praw i obowiązków, profilaktyki oraz zwalczania przestępstw oraz funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości. Celem edukacji prawnej dzieci i młodzieży jest zapobieganie wykluczeniu prawnemu w dorosłym życiu. W ramach

edukacji prawnej prowadzone są wykłady teoretyczne jak również szereg zajęć o charakterze praktycznym.

SŁOWO WSTĘPU

Niejednokrotnie w ramach dyżurów nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego zdarzają się porady dotyczące sposobów dysponowania własnością nie tylko na wypadek śmierci ale również za życia.

Przedmiotowy e-poradnik omawia podstawowe zagadnienia w tym zakresie dotyczące umów darowizny, dożywocia, zamiany oraz sprzedaży nieruchomości.

UMOWA DAROWIZNY NIERUCHOMOŚCI, FORMA, KOSZTY, ELEMENTY UMOWY

Regulacje prawne dotyczące umowy darowizny nieruchomości zawarte zostały w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. 2025.1071) art. 888 i następne.

Przez umowę darowizny rozumieć należy bezpłatne przeniesienie własności nieruchomości na obdarowanego kosztem swojego majątku.

Umowa darowizny nieruchomości dla swojej ważności wymaga formy aktu notarialnego.

Koszty sporządzenia umowy darowizny tzw. takse notarialną określa szczegółowo rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. 2024.1566).

Umowa darowizny powinna zawierać takie elementy jak: dokładne dane stron (darczyńca, obdarowany), opis nieruchomości, oświadczenie o bezpłatnym przekazaniu i przyjęciu nieruchomości.

DOKUMENTY NIEZBĘDNE DO SPORZĄDZENIA UMOWY

W celu sporządzenia umowy darowizny nieruchomości do notariusza doręczyć należy następujące dokumenty:

- numer księgi wieczystej,
- podstawa nabycia (np. akt własności),
- zaświadczenie o braku zaległości w podatkach,
- w przypadku spółdzielczego prawa – zaświadczenie ze spółdzielni.

SKUTEK ZAWARCIA UMOWY DAROWIZNY

Skutkiem zawarcia umowy darowizny jest zmiana osoby właściciela nieruchomości zazwyczaj z dniem sporządzenia i podpisania umowy u notariusza. Obdarowany staje się właścicielem nieruchomości a darczyńca z uwagi na rażącą niewdzięczność obdarowanego może próbować odwołać darowiznę.

Co ważne w zamian za przeniesienie własności nieruchomości darczyńca nie otrzymuje świadczenia wzajemnego.

PODATEK OD UMOWY DAROWIZNY

Zazwyczaj darowizna dokonywana jest między osobami najbliższymi wchodzącymi do grupy podatkowej 0. Powyższe pozwana na uniknięcie konieczności opłacania podatku w przypadku gdy darowizna zgłoszona zostanie do Urzędu Skarbowego.

Osoby takie jak:

- **małżonek,**
- **dzieci,**
- **rodzice,**
- **rodzeństwo,**
- **wnuki,**
- **dziadkowie,**
- **pasierbowie,**
- **ojczym, macocha**

zwolnione są z podatku, jeśli zgłoszą darowiznę do urzędu skarbowego w ciągu 6 miesięcy. Zgłoszenia darowizny dokonuje się na druku SD-Z2.

ODWOŁANIE DAROWIZNY

Kodeks cywilny przewiduje możliwość odwołania darowizny przez darczyńcę w przypadku zaistnienia po stronie obdarowanego rażącej niewdzięczności.

Termin na odwołanie darowizny wynosi 1 rok od czasu kiedy darczyńca dowiedział się o rażącej niewdzięczności obdarowanego.

Odwołanie darowizny nie jest możliwe jeżeli darczyńca przebaczył obdarowanemu.

Odwołanie darowizny polega na złożeniu obdarowanemu oświadczenia na piśmie.

Następnie strony winny udać się do notariusza celem dokonania czynności zwrotu nieruchomości.

Czasami w sprawach konfliktowych niezbędne jest wystąpienie na drogę sądową co wiąże się z kosztami. Orzecznictwo dotyczące odwołania darowizny z uwagi na rażącą niewdzięczność jest bardzo rygorystyczne w tym zakresie.

UMOWA DOŻYWOCIA, FORMA, KOSZTY, ELEMENTY UMOWY

Drugim sposobem przeniesienia własności nieruchomości za życia właściciela jest zawarcie umowy dożywocia regulowanej przepisami art. 908 i nast. Kodeksu cywilnego.

Przez umowę dożywocia rozumieć należy przeniesienie własności nieruchomości w zamian za zapewnienie zbywcy dożywnotniego utrzymania. Powyższe oznacza, że w braku odmiennej umowy, nabywca powinien przyjąć zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym.

Dla swojej ważności umowa dożywocia również wymaga zachowania formy aktu notarialnego.

Także w tym przypadku wynagrodzenie notariusza określone jest przez rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. 2024.1566).

Elementami umowy jest szczegółowe określenie stron umowy, jej przedmiotu a także obowiązków nabywcy.

Roszczenie dożywnotnika wpisywane jest w dziale III księgi wieczystej przekazywanej nieruchomości.

SKUTEK ZAWARCIA UMOWY DOŻYWOCIA

Na skutek zawarcia umowy dożywocia nabywca staje się właścicielem przekazywanej nieruchomości.

Niemniej jednak nabywcę obciążają następujące obowiązki:

- Przyjęcie zbywcy za domownika,
- Zapewnienie zbywcy mieszkania,
- Dostarczenie wyżywienia, opału, odzieży,
- Pomoc i pielęgnacja w chorobie,
- Sprawienie na własny koszt pogrzebu dożywotnika według norm miejscowo przyjętych.

Umowa dożywocia nie podlega wliczeniu przy ustalaniu zachowku.

PODATEK OD UMOWY DOŻYWOCIA

Umowa dożywocia podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, który wynosi 2% wartości rynkowej nieruchomości.

W przypadku omawianej umowy nie ma kręgu osób zwolnionych z obowiązku opłacania podatku. Każdy nabywca bez wyjątku zobowiązany jest podatek uiścić.

UMOWA DOŻYWOCIA - ODWOŁANIE

Co do zasady umowa dożywocia nie podlega jednostronnej czynności odwołania. Jej rozwiązanie jest możliwe za zgodą obydwu stron u notariusza lub przez Sąd w wyjątkowych sytuacjach tj. przemoc.

ZMIANA UMOWY DOŻYWOCIA NA RENTĘ

Jak stanowi art. 913 kc jeżeli z jakichkolwiek powodów wytworzą się między dożywotnikiem a zobowiązanym takie stosunki, że nie można wymagać od stron, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej ze

sobą styczości, sąd na żądanie jednej z nich zamieni wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień.

Zamiana dożywocia na rentę może nastąpić za zgodą obydwu stron u notariusza lub w sytuacjach konfliktowych przez Sąd.

Wysokość renty powinna odpowiadać wysokości świadczenia np. kosztom wynajmu, opieki. Może ona dotyczyć wszystkich uprawnień dożywotnika lub niektórych z nich.

ZAMINA NIERUCHOMOŚCI

Umowa zamiany nieruchomości uregulowana została w art. 603 kc. Polega ona na przeniesieniu własności nieruchomości w zamian za zobowiązanie się do przeniesienia własności innej rzeczy.

Dla swojej ważności umowa wymaga zachowania formy aktu notarialnego.

Jeżeli wartości nieruchomości są różne różnice wyrównuje się dopłatą.

Czynność prawna objęta jest podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 2% wartości nieruchomości o wyższej cenie.

SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI, FORMA UMOWY ELEMENTY, PODATEK

Kwestie prawne związane z umową sprzedaży nieruchomości uregulowane zostały w Kodeksie cywilnym a także w innych ustawach.

Umowa sprzedaży nieruchomości polega na przeniesieniu jej własności w zamian za określoną sumę pieniężną.

Umowa sprzedaży wymaga zachowania formy aktu notarialnego dla swojej ważności.

Elementami umowy jest oznaczenie stron, oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem umowy, oświadczenia o braku obciążenia nieruchomości, data wydania nieruchomości, kwestie związane z wpisem do księgi wieczystej lub założeniem księgi wieczystej.

Nabywca nieruchomości zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności w wysokości 2% wartości rynkowej nieruchomości.

PODSUMOWANIE

Zapoznając się z przedmiotowym e- poradnikiem warto pamiętać, że każdy stan faktyczny sprawy jest inny i do jego prawidłowego rozpoznania konieczne jest indywidualne podejście i analiza w oparciu o obowiązujące przepisy. W tym celu warto skorzystać z porad świadczonych w punktach nieodpłatnej pomocy prawnej jak również nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego działających na terenie Powiatu Sandomierskiego.