

# Newsletter o nieruchomościach

## Czy przepisy o uwłaszczeniu gruntów utrudnią sprzedaż nieruchomości?

Wyczekiwana przez wiele osób ustawa dotycząca uwłaszczenia gruntów w użytkowaniu wieczystym na cele mieszkalne może przynieść znaczące komplikacje w obrocie takimi nieruchomościami w przyszłym roku, w szczególności w pierwszych jego miesiącach.

Jeśli planujemy sprzedać lub kupić nieruchomość – nie należy z tym zwlekać. Zamknięcie transakcji w tym roku może oszczędzić nam wiele stresu i obaw. Wydanie przez urząd dokumentu pozwalającego na sprzedaż uwłaszczonej nieruchomości z mocy ustawy może wynieść nawet 12 miesięcy (a 4 na wniosek właściciela). Łatwo sobie wyobrazić, że już 2. stycznia wiele osób zapobiegliwie ustawi się w kolejce do urzędu, aby jak najszybciej otrzymać kluczowe zaświadczenie, co spowoduje wydłużenie czasu oczekiwania na dokument.

Choć uwłaszczenie nastąpi 1 stycznia 2019 r. z mocy prawa, to w księgach wieczystych figurować wciąż będzie użytkowanie wieczyste.

Dlatego zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność będzie koniecznym dokumentem wymaganym przy sporządzaniu aktów notarialnych.

„Przekształcenie następuje ex lege, ale zaświadczenie potwierdza je i jest podstawą wpisu w księdze wieczystej, więc stanowi niezbędną legitymację prawną do dysponowania prawem. Zatem bez zaświadczenia notariusz nie będzie miał podstaw (dokumentów) do zawarcia umowy”, czytamy w rp.pl.

Dlatego już dziś warto zastanowić się czy konsekwencje wprowadzenia ustawy mogą nas dotyczyć. W szczególności, jeśli planujemy sprzedać lub kupić nieruchomość, w której dziś mamy do czynienia z użytkowaniem wieczystym gruntu – w miarę możliwości zrobimy to jeszcze w tym roku.

Również nie zwlekajmy z podpisaniem umowy przenoszącej własność z deweloperem, spółdzielnią, gminą. Jeżeli transakcja musi być dokonana w przyszłym roku

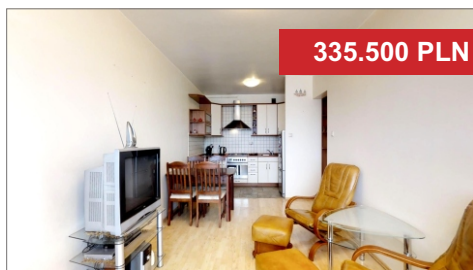
(np. ze względów podatkowych), zabezpieczmy się w umowie przedwstępnej dłuższymi terminami jej wykonania, pozwalającymi na uzyskanie koniecznego zaświadczenia z urzędu. I nie zwlekajmy z wystąpieniem o to zaświadczenie – im szybciej o nie wystąpimy, tym szybciej zostanie ono nam wydane.



Agata Stradomska

**Pełna treść artykułu i więcej porad - zapraszamy na blog:**

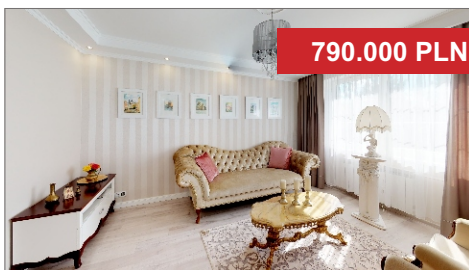
[agataonieruchomosciach.pl](http://agataonieruchomosciach.pl)



335.500 PLN

### 3-pokojowe mieszkanie Ząbki, ul. Powstańców

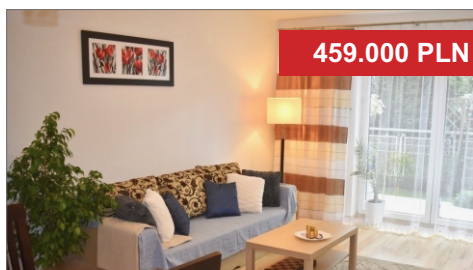
61 mkw., 3 pokoje, 3. piętro  
blisko sklepy, przystanki  
kontakt: 662-307-207



790.000 PLN

### dom jednorodzinny Rawa Mazowiecka

180 mkw., 6 pok., rok bud: 1986  
483 mkw. działka, po remoncie  
kontakt: 501-380-536



459.000 PLN

### 3-pokojowe mieszkanie Warszawa - Białołęka

73 mkw., ul. Żeglugi Wiślanej,  
2009 r., parter, ogródek  
kontakt: 607-461-143



468.900 PLN

### 3-pokojowe mieszkanie Warszawa - Bemowo

57,19 mkw., ul. Dywizjonu 303,  
2010 r., blisko Metro Ratusz  
kontakt: 602-637-095



**RE/MAX  
ALFA**

tel.: 22 299 06 04  
tel. kom.: 662-307-207  
alfa@remax-polska.pl

[www.remaxalfa.pl](http://www.remaxalfa.pl)

wkrótce: Warszawa - Włochy  
Wagonowa 19 lok. 34  
02-223 Warszawa

**RE/MAX  
TOP**












tel.: 22 242 80 60  
top@remax-polska.pl

[www.remaxtop.pl](http://www.remaxtop.pl)

Warszawa - Wilanów  
Klimczaka 8 lok. 42  
02-797 Warszawa

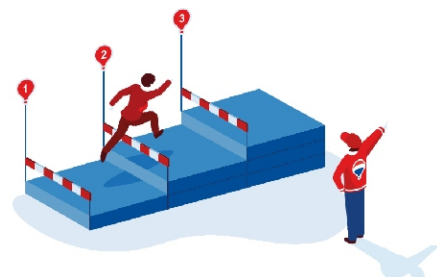
# Newsletter o nieruchomościach

## 10 kroków do sprzedaży Twojej nieruchomości

-  **TWÓJ KROK:** Zadzwoń do agenta RE/MAX Alfa lub RE/MAX Top i umów się na spotkanie, reszta już będzie po naszej stronie.
-  Dokonamy bezpłatnej oceny nieruchomości i przeanalizujemy dokumenty nieruchomości pod kątem przyszłej sprzedaży, co pozwoli uniknąć komplikacji na późniejszym etapie.
-  Przygotujemy bezpłatnie analizę rynku wraz z rekomendacją ceny ofertowej, aby oferta mogła pojawić się w odpowiedniej cenie, co przyspieszy proces sprzedaży i pozwoli uzyskać optymalną kwotę.
-  Omówimy i podpiszemy umowę pośrednictwa, na podstawie której my rozpoczynamy działania.
-  Przygotujemy indywidualny plan marketingowy dla Twojej nieruchomości, zapewniający maksymalną ekspozycję na rynku, uwzględniający: profesjonalną prezentację (portfolio), promocję na portalach z ofertami, działania w mediach społecznościowych, umieszczenie baneru, informację do bazy klientów, promocję na stronach RE/MAX na całym świecie.
-  Będziemy współpracować z innymi agentami na rynku: 120.000 agentów RE/MAX na świecie, kilkuset agentów działających w lokalnej sieci wymiany ofert MLS, a także wszystkimi innymi agentami pracującymi dla poszukujących. Dzięki temu z Twoją nieruchomością będzie mogła zapoznać się maksymalna liczba klientów, a kierowany do nich przekaz będzie spójny i jednolity.
-  W sposób profesjonalny będziemy prezentować Twoją nieruchomość potencjalnym klientom, przekazemy im wszystkie potrzebne informacje pomocne w podjęciu decyzji, dzięki temu oszczędzisz mnóstwo czasu oraz unikniesz stresu.
-  Pomożemy w procesie negocjacji, aby uzyskać jak najlepsze warunki sprzedaży Twojej nieruchomości.
-  Przez cały czas będziemy z Tobą w kontakcie, przekazując informacje o podejmowanych działaniach oraz przekazując cykliczne, regularne raporty z postępów działań i zainteresowania, dzięki czemu będziesz na bieżąco poinformowany o procesie sprzedaży.
-  Pomożemy w przygotowaniu wszelkich formalności do transakcji, abyś na tym etapie czuł się komfortowo i bez obaw, a cała transakcja przebiegła bezproblemowo.
-  Pomożemy w przekazaniu nieruchomości nowemu właścicielowi.

**Szukasz  
nowych wyzwań?**

**Wystartuj z nami**



**w nieruchomościach**

**Więcej na:**

**[www.kariera-agent.pl](http://www.kariera-agent.pl)**

**[www.praca-agent.pl](http://www.praca-agent.pl)**

**SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI MOŻE BYĆ BARDZO PROSTA.  
WYSTARCZY, ŻE ZADZWONISZ:**



790-770-790  
Karolina Brzezińska



502-982-261  
Joanna Butscher



534-609-999  
Rafał Jeleński



607-461-143  
Taissa Kamińska



607-038-214  
Unka Mijakowska



505-148-121  
Agata Minich



607-212-095  
Katarzyna Niegowska



506-754-166  
Tamara Marczevska



733-339-017  
Piotr Niemczyk



501-380-536  
Piotr Nockowski



601-161-076  
Jolanta Ostrowska



501-707-203  
Łukasz Pawłowski



606-333-098  
Olgierd Siewierski



602-637-095  
Andrzej Stoch



662-307-207  
Agata Stradomska



Miejsce  
dla Ciebie



606-333-311  
Małgorzata  
Szymczak



601-999-838  
Anna Waśniewska



507-175-430  
Ewa Zbrzeźna



507-173-590  
Adam Zbrzeźny

**Jeśli chcesz SPRZEDAĆ lub WYNAJAĆ  
nieruchomość - spravimy, że transakcja  
przebiegnie skutecznie, sprawnie i bezpiecznie.**