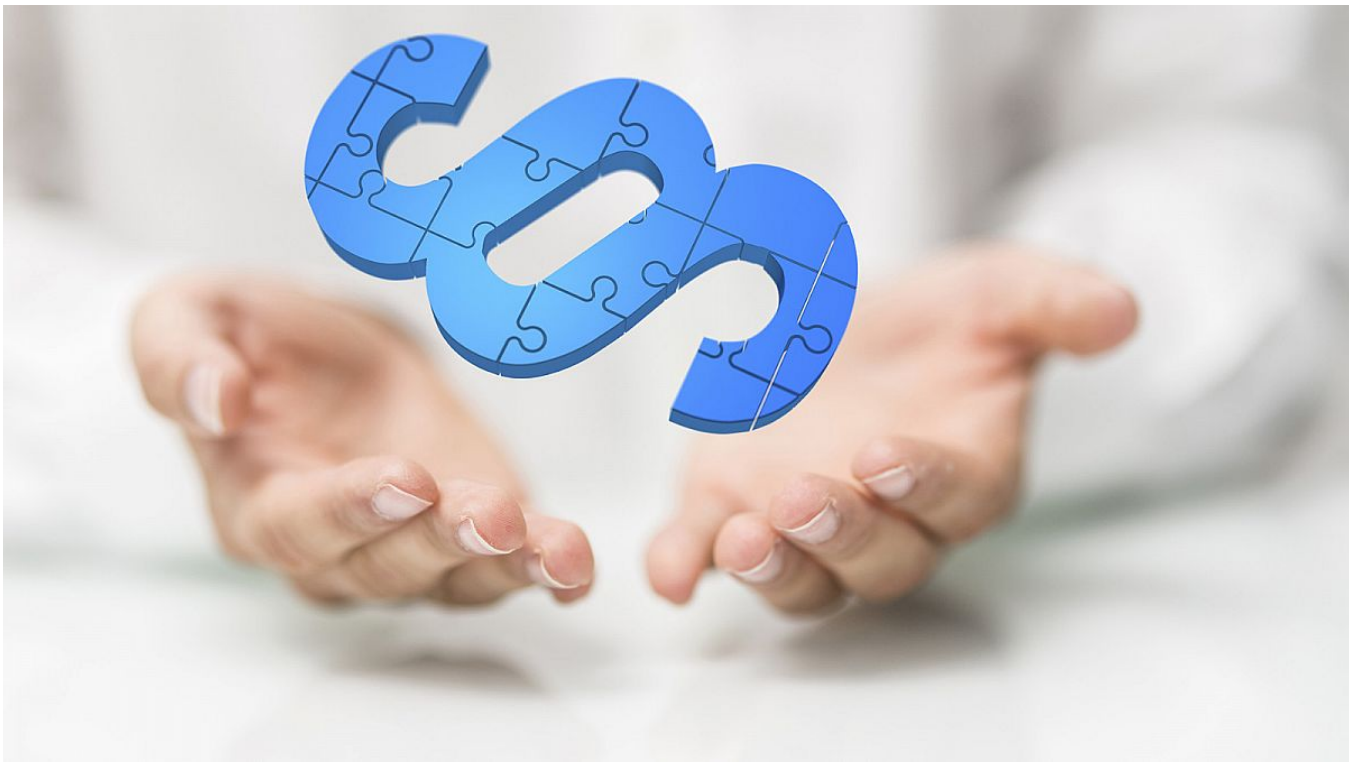
Marta Nieruchomości
ul. Zdrojowa 1/1-1A
+48 883 415 819
biuro@marta-nieruchomosci.pl

Mieszkanie bez Księgi Wieczystej - czy to bezpieczny zakup?



Decyzja o zakupie własnego M, często jest poprzedzona wielomiesięcznymi przemyśleniami. Sprawdzeniem, jakie mamy możliwości finansowe, czy chcemy własny dom z ogrodem czy może mieszkanie, które wymaga nieco mniej pracy włożonej na co dzień.

Kiedy już ją podejmiemy, zaczynamy szukać. To co zauważamy przy opisach to często informacja o tym, że mieszkanie to pełna własność, spółdzielcze-własnościowe, mieszkanie bez założonej księgi wieczystej. Czasem ktoś podpowie `kupuj tylko z księgą wieczystą` `nie ma księgi, musisz mieć gotówkę, żaden bank nie udzieli Ci kredytu`. Otóż nie, zakup mieszkania bez księgi wieczyste na kredyt jest również możliwy. Nie trzeba się tego obawiać. Jest trochę więcej formalności ale w większości przypadków, sama transakcja, przebiega tak samo jak zakup nieruchomości z wydzieloną już księgą wieczystą.

Zdecydowana większość nieruchomości na naszym rynku posiada księgę wieczystą, więc ryzyko zakupu jest praktycznie żadne. Na rynku jest jednak część nieruchomości bez założonej księgi wieczystej (z reguły mieszkania spółdzielczo-własnościowe), a w takich przypadkach ponosimy już ryzyko. Nie oznacza to, iż trzeba zrezygnować z zakupu, ale koniecznie trzeba sprawdzić takową nieruchomość na podstawie bardziej złożonej dokumentacji.

Zakup nieruchomości bez księgi wieczystej pozbawia ochrony wynikającej z powyżej opisanych cech. Nie mamy dokumentu, który pomoże nam od razu ustalić właścicieli, pokaże czy są wpisane

Marta Nieruchomości
ul. Zdrojowa 1/1-1A
+48 883 415 819
biuro@marta-nieruchomosci.pl

jakieś roszczenia na rzecz osób trzecich. Przy tego typu nieruchomościach, musimy uzyskać dodatkowe dokumenty, które dadzą nam odpowiedzi na powyższe.

Co musimy sprawdzić dodatkowo?

Sprawdzenie nieruchomości z księgą może ograniczyć się do sprawdzenia księgi wieczystej, ale zakup podobnej nieruchomości bez księgi wieczystej wymaga sprawdzenia dodatkowych dokumentów. Przede wszystkim jest to podstawa nabycia nieruchomości. Najczęściej jest to akt notarialny na podstawie, którego obecny właściciel nabył prawo do nieruchomości. Inne możliwe dokumenty potwierdzające własność:

1. Postanowienie sądu lub notariusza potwierdzające nabycie spadku lub darowizny (należy równolegle poprosić o przedstawienie potwierdzenia opłaty podatku od spadku lub darowizny).
2. Decyzja administracyjna przyznają prawo własności lub użytkowania wieczystego.
3. Zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej potwierdzające prawo spółdzielczej własności.

Czy zatem nieruchomość bez księgi wieczystej możemy kupić tylko za gotówkę, czy możliwe jest uzyskanie kredytu hipotecznego?

Na pewno zakup takiego mieszkania przy użyciu kredytu hipotecznego wymaga dodatkowej analizy. Przede wszystkim należy poprosić obecnego właściciela o zdobycia zaświadczenia wydanego przed spółdzielnię mieszkaniową. Zaświadczenie to powinno mieć moc do założenia księgi wieczystej.

Z reguły proces zakupu mieszkania bez księgi wieczystej przy użyciu kredytu hipotecznego jest bardzo podobny do przypadku mieszkania z księgą. Jest jednak kilka dodatkowych kroków opisanych powyżej, jak analiza większej ilości dokumentacji czy sprawdzenie prawa do użytkowania gruntu przez Spółdzielnię Mieszkaniową.

Jeśli uzyskamy odpowiednie zaświadczenie od Spółdzielni Mieszkaniowej, sam proces wnioskowania o kredyt przebiega już praktycznie tak samo, a wniosek o założenie księgi wieczystej, wpis nowych właścicieli i hipoteki na rzecz Banku kredytującego, będzie zawarty w Akcie Notarialnym.

Jako licencjonowane biuro nieruchomości w Szczecinie w Marthouse Marta Trzaska, w imieniu klienta, zajmujemy się skompletowaniem wszelkich dokumentów, wymaganych zarówno do złożenia wniosku o kredyt jak i u Notariusza, do przygotowania umowy sprzedaży nieruchomości.
Decyzja o zakupie własnego M, często jest poprzedzona wielomiesięcznymi przemyśleniami. Sprawdzeniem, jakie mamy możliwości finansowe, czy chcemy własny dom z ogrodem czy może

Marta Nieruchomości
ul. Zdrojowa 1/1-1A
+48 883 415 819
biuro@marta-nieruchomosci.pl

mieszkanie, które wymaga nieco mniej pracy włożonej na co dzień.

Kiedy już ją podejmiemy, zaczynamy szukać. To co zauważamy przy opisach to często informacja o tym, że mieszkanie to pełna własność, spółdzielcze-własnościowe, mieszkanie bez założonej księgi wieczystej. Czasem ktoś podpowie `kupuj tylko z księgą wieczystą` `nie ma księgi, musisz mieć gotówkę, żaden bank nie udzieli Ci kredytu`. Otóż nie, zakup mieszkania bez księgi wieczyste na kredyt jest również możliwy. Nie trzeba się tego obawiać. Jest trochę więcej formalności ale w większości przypadków, sama transakcja, przebiega tak samo jak zakup nieruchomości z wydzieloną już księgą wieczystą.

Zdecydowana większość nieruchomości na naszym rynku posiada księgę wieczystą, więc ryzyko zakupu jest praktycznie żadne. Na rynku jest jednak część nieruchomości bez założonej księgi wieczystej (z reguły mieszkania spółdzielczo-własnościowe), a w takich przypadkach ponosimy już ryzyko. Nie oznacza to, iż trzeba zrezygnować z zakupu, ale koniecznie trzeba sprawdzić takową nieruchomość na podstawie bardziej złożonej dokumentacji.

Zakup nieruchomości bez księgi wieczystej pozbawia ochrony wynikającej z powyżej opisanych cech. Nie mamy dokumentu, który pomoże nam od razu ustalić właścicieli, pokaże czy są wpisane jakieś roszczenia na rzecz osób trzecich. Przy tego typu nieruchomościach, musimy uzyskać dodatkowe dokumenty, które dadzą nam odpowiedzi na powyższe.

Co musimy sprawdzić dodatkowo?

Sprawdzenie nieruchomości z księgą może ograniczyć się do sprawdzenia księgi wieczystej, ale zakup podobnej nieruchomości bez księgi wieczystej wymaga sprawdzenia dodatkowych dokumentów. Przede wszystkim jest to podstawa nabycia nieruchomości. Najczęściej jest to akt notarialny na podstawie, którego obecny właściciel nabył prawo do nieruchomości. Inne możliwe dokumenty potwierdzające własność:

1. Postanowienie sądu lub notariusza potwierdzające nabycie spadku lub darowizny (należy równolegle poprosić o przedstawienie potwierdzenia opłaty podatku od spadku lub darowizny).
2. Decyzja administracyjna przyznają prawo własności lub użytkowania wieczystego.
3. Zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej potwierdzające prawo spółdzielczej własności.

Czy zatem nieruchomość bez księgi wieczystej możemy kupić tylko za gotówkę, czy możliwe jest uzyskanie kredytu hipotecznego?

Marta Nieruchomości
ul. Zdrojowa 1/1-1A
+48 883 415 819
biuro@marta-nieruchomosci.pl

Na pewno zakup takiego mieszkania przy użyciu kredytu hipotecznego wymaga dodatkowej analizy. Przede wszystkim należy poprosić obecnego właściciela o zdobycia zaświadczenia wydanego przed spółdzielnię mieszkaniową. Zaświadczenie to powinno mieć moc do założenia księgi wieczystej.

Z reguły proces zakupu mieszkania bez księgi wieczystej przy użyciu kredytu hipotecznego jest bardzo podobny do przypadku mieszkania z księgą. Jest jednak kilka dodatkowych kroków opisanych powyżej, jak analiza większej ilości dokumentacji czy sprawdzenie prawa do użytkowania gruntu przez Spółdzielnię Mieszkaniową.

Jeśli uzyskamy odpowiednie zaświadczenie od Spółdzielni Mieszkaniowej, sam proces wnioskowania o kredyt przebiega już praktycznie tak samo, a wniosek o założenie księgi wieczystej, wpis nowych właścicieli i hipoteki na rzecz Banku kredytującego, będzie zawarty w Akcie Notarialnym.

Jako licencjonowane biuro nieruchomości w Szczecinie w Marthouse Marta Trzaska, w imieniu klienta, zajmujemy się skompletowaniem wszelkich dokumentów, wymaganych zarówno do złożenia wniosku o kredyt jak i u Notariusza, do przygotowania umowy sprzedaży nieruchomości.

+48 883 415 819
www.marta-nieruchomosci.pl