



DZIEŃ  
OTWARTY  
NOTARIATU  
IV EDYCJA



**30.11.2013**

POROZMAWIAJ Z NOTARIUSZEM  
O PRZEKAZANIU MAJĄTKU W RODZINIE

**UMOWA  
O DOŻYWCIE**

## Umowa o dożywocie

*Jedną z coraz bardziej popularnych form przekazania majątku w rodzinie jest umowa o dożywocie, na podstawie której w zamian za przeniesienie własności nieruchomości, nabywca zobowiązuje się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie.*

**Ważne!** *Przedmiotem umowy o dożywocie może być każda nieruchomość, nie tylko gruntowa, ale także nieruchomość budynkowa i lokalowa, ale nie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.*

### ISTOTA UMOWY O DOŻYWCIE

Istota umowy o dożywocie polega na tym, że właściciel nieruchomości zobowiązuje się przenieść na drugą osobę, najczęściej osobę bliską, własność nieruchomości, a nabywca zobowiązuje się do dożywotniego utrzymania zbywcy bądź zbywców (dożywcotników). Dożywocie można też zastrzec na rzecz osoby bliskiej zbywcy.

Nabywca nieruchomości w ramach ogólnego zobowiązania do utrzymania zbywcy przyjmuje na siebie obowiązki w postaci:

- przyjęcia zbywcy jako domownika,
- zapewnienia zbywcy wyżywienia, ubrania, światła i opału,
- zapewnienia zbywcy odpowiedniej pomocy i pielęgnowania go w chorobie,
- sprawienia zbywcy własnym kosztem pogrzebu odpowiadającego miejscowym zwyczajom i wystawienia nagrobka.

Obowiązki te są przykładowe.

Przyjmuje się, że zakres obowiązków nabywcy utrzymania dożywcotnika (dożywcotników) powinien sięgać tak daleko, by dożywcotnik nie musiał poszukiwać środków utrzymania gdzie indziej i z uwagi na nieprzewidywalną długość życia oraz potrzeby dożywcotnika strony umowy mogą określić inne świadczenia, niż wymienione przykładowo. Same uprawnienia dożywcotników są uprawnieniami ściśle osobistymi – przysługują one tylko dożywcotnikowi lub dożywcotnikom, są niezbywalne i wygasają wraz z jego (ich) śmiercią.

Umowa o dożywocie jest umową odpłatną i nabyta nieruchomość, w czasie trwania wspólności majątkowej (ustawowej lub umownej) wchodzi skład majątku wspólnego małżonków, a zobowiązania, które na siebie przyjmują nabywcy – małżonkowie będą

realizować z majątku wspólnego. Postanowienia umowy o dożywocie mogą być wiążące nie tylko dla stron umowy, czyli zbywcy i nabywcy nieruchomości, ale także dla osoby bliskiej zbywcy, jeżeli dożywocie zostało dla takiej osoby w umowie dożywocia zastrzeżone. Za osobę bliską uważa się nie tylko krewnego czy powinowatego, ale również osobę, z którą zbywca nawiązał ściśle kontakty osobiste mające charakter trwały, na przykład osoba żyjąca ze zbywcą w konkubinacie lub innym związku nieformalnym.

Przeniesienie własności nieruchomości następuje z jednoczesnym obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia. Oznacza to, że w przypadku zbycia nieruchomości obciążonej tym prawem, kolejny nabywca nieruchomości ponosi także osobistą odpowiedzialność za świadczenia na rzecz dożywotników.

### ZMIANA UMOWY O DOŻYWCIE NA RENTĘ

Umowa o dożywocie z reguły zawierana jest między osobami krewnymi lub powinowatymi, a jeżeli tak nie jest, to z osobami pozostającymi w dobrych, przyjacielskich stosunkach. Praktyka dostarcza jednak przykładów, że wzajemne stosunki mogą ulec zmianie i niemożliwe jest dalsze pozostawanie ze sobą dożywotników i nabywców nieruchomości pod jednym dachem. W takim przypadku istnieje możliwość zamiany dożywocia na rentę, czyli świadczenie określonej kwoty pieniężnej. Jednak o takiej zamianie świadczenia decyduje wyłącznie sąd.

### PODATKI I OPŁATY SĄDOWE

Umowa o dożywocie jak wspomniano powyżej jest umową odpłatną. W zamian za nieruchomość powstaje określone umową świadczenie. ►►

Wywołuje ona zatem skutki podatkowe. Notariusz sporządzający umowę pobierze od nabywców nieruchomości i przekaże do Urzędu Skarbowego należny podatek od czynności cywilnoprawnych, który przy umowie dożywocia wynosi 2% od wartości rynkowej nieruchomości – na podstawie ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych.

**Ważne!** Jeżeli zbycie nieruchomości następuje przed upływem pięciu lat od jej nabycia przez zbywcę, będzie on musiał zapłacić podatek dochodowy.

Umowa o dożywocie związana jest też z opłatami sądowymi za wpis do księgi wieczystej własności na rzecz nabywcy nieruchomości w kwocie 200 zł i wpis dożywocia na rzecz dożywnika w kwocie 150 zł, które notariusz pobierze przy sporządzeniu umowy i przekaże sądowi prowadzącemu księgę wieczystą.

**PRZY WSZYSTKICH  
CZYNNOŚCIACH NOTARIALNYCH  
NOTARIUSZ ZAWSZE UDZIELI  
WYCZERPUJĄCYCH INFORMACJI.**

