



UMOWA DOŻYWCIA

Umowa dożywocia jest szczególnie popularna wśród osób starszych. Nie powinno to jednak w ogóle dziwić, jeśli się zestawi tę informację z treścią jaką umowa ta w sobie zawiera i jakie niesie ze sobą korzyści. Właściciel nieruchomości, najczęściej właśnie osoba starsza bądź też niepełnosprawna, może bowiem przenieść prawo jej własności na drugą osobę, ale w zamian zyskując zapewnienie dożywotniej opieki i utrzymania. Powszechnie przyjmuje się, że dożywotnie utrzymanie nie musi nawet dotyczyć osoby zbywcy, ale może też odnosić się do osoby mu bliskiej. Oznacza to, że właściciel nieruchomości może przenieść jej własność na inną osobę, ale w zamian nie za opiekę nad samym sobą, ale nad osobą inną. Niekoniecznie też wymaga się dokonania przeniesienia własności nieruchomości, ponieważ umowa dożywocia może w swojej treści również przenosić, czy ustanowić prawo do użytkowania wieczystego.

Zbywcą może być tylko osoba fizyczna, ale jeśli chodzi o nabywcę to może być nim również osoba prawna lub jednostka organizacyjna bez zdolności prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną. Przykładowo nabywcą może być chociażby zgromadzenie zakonne lub ośrodki hospicyjne. Co istotne, zbyć można każdą nieruchomość. Przepisy prawa wymagają, aby taka umowa została zawarta w formie aktu notarialnego, w przeciwnym przypadku umowa będzie nieważna. Nie będziemy więc mogli dochodzić z jej treści jakichkolwiek roszczeń. Zakres świadczeń jakie mają potem przysługiwać zbywcy nieruchomości określają w strony w umowie. Jeśli jednak tego nie zrobią, to nabywca powinien przyjąć zbywcę jako domownika, zapewniać mu wyżywienie, ubranie, mieszkanie, światło i opał, odpowiednią pomoc i opiekę w chorobie oraz wyprawić mu własnym kosztem pogrzeb, odpowiadający miejscowym zwyczajom. Ewentualna zmiana treści stosunku dożywocia jest dopuszczalna w sytuacji kiedy bezpośredni kontakt pomiędzy stronami umowy, zostanie przerwany przez co realizacja zobowiązań będzie niemożliwa. Dożywotnik, który sam przyczynił się do sytuacji, w której strony nie mogą realizować postanowień umowy, nie może żądać, aby rozwiązano umowę dożywocia. Kolejną okolicznością może być zbycie nieruchomości- dożywotnik może żądać zmiany stosunku dożywocia na dożywotnią rentę.

Prawo dożywocia jest niezbywalne, nie podlega dziedziczeniu oraz nie wlicza się do zachowku. Wygaśnięcie umowy może nastąpić w przypadku śmierci dożywotnika, bądź ulega uszczupleniu w razie śmierci jednego z kilku nabywców.

Umowa może być też zostać rozwiązana przez sąd w określonej sytuacji, jaką jest zbycie nieruchomości lub jeżeli zajdzie sytuacja, w której nabywca nie dbał w należyty sposób o realizację postanowień wobec zbywcy.

Pamiętać należy również o podatku, który trzeba zapłacić za jej zawarcie. Nie ma mowy tutaj o zapłacie podatku od spadków i darowizn, ale nabywca nieruchomości musi jednak liczyć się z obowiązkiem uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w wysokości 2% wartości rynkowej nieruchomości. Żeby to bardziej zobrazować to, wartość rynkową stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym. Jeśli chodzi o jego odprowadzenie, to nie muszą się tym zajmować strony umowy, ponieważ naliczony podatek jest odprowadzany do Skarbu Państwa przez notariusza, u którego podpisywany był akt notarialny umowy dożywocia.

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899),
- Ustawa z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740).

Zadanie realizowane przez Stowarzyszenie Wspierania Aktywności Obywatelskiej CIVIS SUM, finansowane ze środków przekazanych przez Miasto Zielona Góra na podstawie umowy o powierzenie realizacji zadania publicznego pn. „Prowadzenie punktu nieodpłatnej pomocywnej i dwóch punktów nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz realizacja zadań z zakresu edukacji prawnej na terenie miasta Zielona Góra w 2022 r.”