



Notariusz
Mariusz Kędzierski

- SPRZEDAŻ -

Przed dokonaniem czynności Notariuszowi powinny zostać przekazane następujące dane:

- dane Sprzedającego/Sprzedających, to jest: imiona, nazwiska, imiona rodziców, seria i numer dokumentu tożsamości, PESEL, NIP, określenie stanu cywilnego, adres zamieszkania, a w przypadku, jeśli stroną sprzedającą ma być osoba prawna (lub inny podmiot) - pełna firma/nazwa z danymi przedstawicieli, numery rejestru, REGON, NIP, adres siedziby,
- dane Kupującego/Kupujących, to jest: imiona, nazwiska, imiona rodziców, seria i numer dokumentu tożsamości, PESEL, NIP, określenie stanu cywilnego, adres zamieszkania, a w przypadku, jeśli stroną kupującą ma być osoba prawna (lub inny podmiot) - pełna firma/nazwa z danymi przedstawicieli, numery rejestru, REGON, NIP, adres siedziby,
- określenie przedmiotu sprzedaży,
- określenie ceny rynkowej oraz sposobu i terminu zapłaty ceny (jednorazowo, w częściach – ilu i w jakiej wysokości),
- określenie terminu wydania przedmiotu umowy w posiadanie stronie kupującej.

Dokumenty wymagane, w przypadku, gdy przedmiotem sprzedaży jest:

spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu

- podstawa nabycia –dokument, który stanowi tytuł prawny do spółdzielczego prawa do lokalu (dokument, na podstawie którego dana osoba nabyła prawo do lokalu), np. wypis aktu notarialnego, wypis/odpis postanowienia sądu, umowa

o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przydział lub inny dokument, zaś w przypadku nabycia prawa w drodze dziedziczenia (ze spadku) - prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku (wypis/odpis postanowienia zawierający klauzulę, że postanowienie jest prawomocne) lub wypis zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia,

- aktualny odpis księgi wieczystej, jeżeli dla tego prawa jest ona prowadzona,
- zaświadczenie ze spółdzielni, w której zasobach znajduje się dany lokal, o tym, komu przysługuje prawo do danego lokalu,
- jeśli strona umowy pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje umowny ustrój majątkowy (na podstawie zawartej przez małżonków umowy w formie aktu notarialnego) – wypis aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową,

*** dodatkowo:

- jeśli prawo do lokalu zostało nabyte w drodze dziedziczenia (ze spadku) lub na podstawie darowizny dokonanej po 1 stycznia 2007 roku – zaświadczenie z urzędu skarbowego (właściwego ze względu na miejsce położenia lokalu) o uregulowaniu zobowiązania z tytułu podatku od spadków i darowizn lub o przedawnieniu zobowiązania z tytułu tego podatku lub stwierdzające, że nabycie zwolnione było z podatku od spadków i darowizn (art. 19 ust. 6 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn),
- jeśli prawo do lokalu jest obciążone hipoteką – oświadczenie wierzyciela hipotecznego (podmiotu, na rzecz którego ustanowiona jest hipoteka), o aktualnej wysokości zadłużenia oraz terminie i warunkach zwolnienia zabezpieczenia hipotecznego w przypadku pełnej spłaty wierzytelności lub oświadczenie wierzyciela hipotecznego zawierające zgodę na wykreślenie hipoteki,
- zaświadczenie o braku zaległości w opłatach związanych z eksploatacją lokalu,
- zaświadczenie o ilości/braku osób zameldowanych w lokalu,

nieruchomość stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu (odrębna własność lokalu)

- podstawa nabycia – dokument, który stanowi tytuł prawny do lokalu (dokument, na podstawie którego dana osoba nabyła prawo do lokalu), np. wypis aktu notarialnego, wypis/odpis postanowienia sądu lub inny dokument, zaś w przypadku nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia (ze spadku) - prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku (wypis/odpis postanowienia zawierający klauzulę, że postanowienie jest prawomocne) lub wypis zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia,
- aktualny odpis księgi wieczystej,

- jeśli strona umowy pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje umowny ustrój majątkowy (na podstawie zawartej przez małżonków umowy w formie aktu notarialnego) – wypis aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową,

*** dodatkowo:

- jeśli lokal został nabyty w drodze dziedziczenia (ze spadku) lub na podstawie darowizny dokonanej po 1 stycznia 2007 roku – zaświadczenie z urzędu skarbowego (właściwego ze względu na miejsce położenia lokalu) o uregulowaniu zobowiązania z tytułu podatku od spadków i darowizn lub o przedawnieniu zobowiązania z tytułu tego podatku lub stwierdzające, że nabycie zwolnione było z podatku od spadków i darowizn (art. 19 ust. 6 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn),
- jeśli lokal jest obciążony hipoteką – oświadczenie wierzyciela hipotecznego (podmiotu, na rzecz którego ustanowiona jest hipoteka), o aktualnej wysokości zadłużenia oraz terminie i warunkach zwolnienia zabezpieczenia hipotecznego w przypadku pełnej spłaty wierzytelności lub oświadczenie wierzyciela hipotecznego zawierające zgodę na wykreślenie hipoteki,
- zaświadczenie o braku zaległości w opłatach związanych z eksploatacją lokalu,
- zaświadczenie o ilości/braku osób zameldowanych w lokalu,

nieruchomość stanowiąca zabudowaną lub niezabudowaną działkę gruntu

- podstawa nabycia – dokument, który stanowi tytuł prawny do nieruchomości (dokument, na podstawie którego dana osoba nabyła prawo do nieruchomości), np. wypis aktu notarialnego, wypis/odpis postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności, o zasiedzeniu, o dziale spadku lub inny dokument, zaś w przypadku nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia (ze spadku) - prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku (wypis/odpis postanowienia zawierający klauzulę, że postanowienie jest prawomocne) lub wypis zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia,
- aktualny odpis księgi wieczystej,
- wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu gruntu (zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego) lub zaświadczenie o jego braku oraz wydanych/braku wydanych decyzjach o warunkach zabudowy lub decyzjach o lokalizacji inwestycji celu publicznego albo decyzja o warunkach zabudowy (ostateczna)
- wypis z rejestru gruntów, zawierający klauzulę „Dokument niniejszy przeznaczony jest do dokonywania wpisu w księdze wieczystej”,
- wyrys z mapy ewidencyjnej, zawierający klauzulę „Dokument niniejszy przeznaczony jest do dokonywania wpisu w księdze wieczystej”, jeśli opis nieruchomości

w księdze wieczystej jest niezgodny z opisem nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków lub gdy będzie następować odłączenie części nieruchomości do nowej (innej) księgi wieczystej,

- ostateczna decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości (jeśli nieruchomość powstała w wyniku podziału),

** w indywidualnych przypadkach może okazać się konieczne przedłożenie innych dokumentów pozwalających na prawidłowe oznaczenie nieruchomości, np. wykazu ze zmian danych ewidencyjnych, wypisu z ewidencji budynków,

*** dodatkowo:

- jeśli strona umowy pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje umowny ustrój majątkowy (na podstawie zawartej przez małżonków umowy w formie aktu notarialnego) – wypis aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową,
- jeśli nieruchomość została nabyta w drodze dziedziczenia (ze spadku) lub na podstawie darowizny dokonanej po 1 stycznia 2007 roku – zaświadczenie z urzędu skarbowego (właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości) o uregulowaniu zobowiązania z tytułu podatku od spadków i darowizn lub o przedawnieniu zobowiązania z tytułu tego podatku lub stwierdzające, że nabycie zwolnione było z podatku od spadków i darowizn (art. 19 ust. 6 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn),
- jeśli nieruchomość jest obciążona hipoteką – oświadczenie wierzyciela hipotecznego (podmiotu, na rzecz którego ustanowiona jest hipoteka), o aktualnej wysokości zadłużenia oraz terminie i warunkach zwolnienia zabezpieczenia hipotecznego w przypadku pełnej spłaty wierzytelności lub oświadczenie wierzyciela hipotecznego zawierające zgodę na wykreślenie hipoteki,
- zaświadczenie o braku zaległości w opłatach i podatkach związanych z nieruchomością,
- zaświadczenie o ilości/braku osób zameldowanych (w przypadku nieruchomości zabudowanej).