

# SPRZEDAŻ

## sprzedaż nieruchomości gruntowej

### dokumenty:

- ✓ podstawa nabycia np. wypis aktu notarialnego umowy sprzedaży, umowy darowizny, umowy o dział spadku lub zniesienia współwłasności albo innej umowy, prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku albo zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia albo prawomocne postanowienie sądu o dziale spadku lub zniesieniu współwłasności,
- ✓ wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej, a jeżeli nieruchomość jest zabudowana to również wypis z kartoteki budynków,
- ✓ ostateczna decyzja zatwierdzająca podział działki, jeżeli podział nie został ujawniony w księdze wieczystej; jeżeli podział został ujawniony w księdze wieczystej należy przedłożyć kopię decyzji podziałowej, albowiem z jej treści wynika, czy podział został ustanowiony bezwarunkowo czy pod warunkiem zapewnienia zbywanej działce dostępu do drogi publicznej; jest to o tyle ważne, że jeśli w decyzji o podziale nieruchomości znalazł się warunek, że przy zbywaniu wydzielonych działek zapewniony będzie dostęp do drogi publicznej, umowa sprzedaży niespełniająca tego warunku jest nieważna,
- ✓ zaświadczenie Prezydenta Miasta/Burmistrza/Wójta o przeznaczeniu działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo zaświadczenie o braku takiego planu (zbycie nieruchomości może spowodować obowiązek zapłaty renty planistycznej, a w związku z tym przy uzyskiwaniu zaświadczenia należy poznać informację czy powstanie obowiązek zapłaty renty, jeśli tak, to jaka będzie jej wysokość; renta planistyczna to swoiste odszkodowanie dla gminy w sytuacji, gdy na skutek uchwalenia przez gminę planu albo jego zmiany dochodzi do zwiększenia się wartości nieruchomości objętej tym planem /opłata należy się wyłącznie w razie zbycia nieruchomości),
- ✓ decyzja o warunkach zabudowy, jeżeli została wydana,
- ✓ zaświadczenie Prezydenta Miasta/Burmistrza/Wójta, z którego wynikać będzie czy nieruchomość objęta jest Uchwałą Rady Gminy o ustanowieniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji, zastrzegającą prawo pierwokupu na rzecz gminy oraz czy znajduje się w specjalnej strefie rewitalizacji,
- ✓ zaświadczenie Starosty, z którego wynikać będzie czy działka objęta jest uproszczonym planem urządzenia lasu albo decyzją starosty określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach,
- ✓ umowa kredytu wraz z załącznikami, jeżeli część ceny sprzedaży ma zostać pokryta środkami uzyskanymi z kredytu bankowego,

- ✓ oświadczenie banku o udzieleniu kredytu, jeżeli kredyt bankowy będzie zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nabywanej nieruchomości,
- ✓ zaświadczenie banku o aktualnym stanie zadłużenia zbywcy z tytułu umowy kredytu lub umowy pożyczki, jeżeli nieruchomość obciążona jest hipoteką,
- ✓ zaświadczenie Naczelnika właściwego Urzędu Skarbowego potwierdzające, że nabycie jest zwolnione od podatku od spadków i darowizn, że należny podatek został zapłacony albo zobowiązanie podatkowe wygasło wskutek przedawnienia, jeżeli nieruchomość została uprzednio nabyta w drodze spadku lub zasiedzenia, a po dniu 1 stycznia 2007 roku tytułem dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego, darowizny, polecenia darczyńcy, zasiedzenia, nieodpłatnego zniesienia współwłasności, zachowku (jeżeli uprawniony nie uzyskał go w postaci uczynionej przez spadkodawcę darowizny lub w drodze dziedziczenia albo w postaci zapisu), nieodpłatnej: renty, użytkowania oraz służebności,
- ✓ zaświadczenie o braku osób zameldowanych na pobyt stały i czasowy w budynku posadowionym na nieruchomości gruntowej,
- ✓ tekst jednolity umowy spółki lub statut spółki oraz zgoda odpowiedniego organu na zawarcie umowy, jeżeli stroną czynności jest spółka handlowa,

#### **informacje:**

- ✓ numer księgi wieczystej,
- ✓ dane osoby fizycznej będącej stroną czynności: imiona, nazwisko, imiona rodziców, stan cywilny, seria i numer dowodu osobistego lub paszportu, data ważności dowodu osobistego lub paszportu, numer PESEL, adres zamieszkania (nie zameldowania), a jeżeli strona będzie działała przez pełnomocnika to dane tej osoby oraz wypis aktu obejmującego pełnomocnictwo,
- ✓ dane osoby prawnej będącej stroną czynności: numer KRS, numer NIP, numer REGON, dodatkowo dane osoby fizycznej uprawnionej do reprezentacji osoby prawnej: imiona, nazwisko, seria i numer dowodu osobistego lub paszportu, data ważności dowodu osobistego lub paszportu, numer PESEL, adres zamieszkania, w przypadku pełnomocników dodatkowo wypis aktu obejmującego pełnomocnictwo,
- ✓ wartość rynkowa nieruchomości,
- ✓ cena sprzedaży nieruchomości, sposób i termin zapłaty ceny, numer rachunku bankowego do zapłaty ceny,
- ✓ warunki i termin wydania działki,
- ✓ dowód opłacenia podatku od nieruchomości lub opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

## sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu:

### dokumenty:

- ✓ podstawa nabycia np. przydział, wypis aktu notarialnego umowy sprzedaży, umowy darowizny, o dział spadku lub zniesienia współwłasności albo innej umowy, prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku albo zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia albo prawomocne postanowienie sądu o dziale spadku lub zniesieniu współwłasności,
- ✓ zaświadczenie ze spółdzielni o przysługującym zbywcy prawie do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wraz z informacją o niezaleganiu z płatnościami w opłatach eksploatacyjnych,
- ✓ zaświadczenie o braku osób zameldowanych na pobyt stały i czasowy w lokalu,
- ✓ umowa kredytu wraz z załącznikami, jeżeli część ceny sprzedaży ma zostać pokryta środkami uzyskanymi z kredytu bankowego,
- ✓ oświadczenie banku o udzieleniu kredytu, jeżeli kredyt bankowy będzie zabezpieczony hipoteką ustanowioną na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, a jeżeli dla tego prawa nie została założona księga wieczysta (nie ma takiego obowiązku) to również zaświadczenie ze spółdzielni potrzebne do jej założenia (inne niż wykazujące zadłużenie lub jego brak, a mianowicie zawierające opis lokalu, jego skład, powierzchnię, opis budynku, w którym się znajduje i numer księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w której znajduje się przedmiotowy lokal),
- ✓ zaświadczenie banku o aktualnym stanie zadłużenia zbywcy z tytułu umowy kredytu lub umowy pożyczki, jeżeli nieruchomość obciążona jest hipoteką,
- ✓ zaświadczenie Naczelnika właściwego Urzędu Skarbowego potwierdzające, że nabycie jest zwolnione od podatku od spadków i darowizn, że należny podatek został zapłacony albo zobowiązanie podatkowe wygasło wskutek przedawnienia, jeżeli nieruchomość została uprzednio nabyta w drodze spadku lub zasiedzenia, a po dniu 1 stycznia 2007 roku tytułem dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego, darowizny, polecenia darczyńcy, zasiedzenia, nieodpłatnego zniesienia współwłasności, zachowku (jeżeli uprawniony nie uzyskał go w postaci uczynionej przez spadkodawcę darowizny lub w drodze dziedziczenia albo w postaci zapisu), nieodpłatnej: renty, użytkowania oraz służebności,
- ✓ tekst jednolity umowy spółki lub statut spółki oraz zgoda odpowiedniego organu na zawarcie umowy, jeżeli stroną czynności jest spółka handlowa,

### informacje:

- ✓ numer księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli została założona,
- ✓ dane osoby fizycznej będącej stroną czynności: imiona, nazwisko, imiona rodziców, stan cywilny, seria i numer dowodu osobistego lub paszportu, data ważności dowodu osobistego lub paszportu, numer PESEL, adres zamieszkania (nie zameldowania), a jeżeli strona będzie działała przez pełnomocnika to dane tej osoby oraz wypis aktu obejmującego pełnomocnictwo,
- ✓ dane osoby prawnej będącej stroną czynności: numer KRS, numer NIP, numer REGON, dodatkowo dane osoby fizycznej uprawnionej do reprezentacji osoby prawnej: imiona, nazwisko, seria i numer dowodu osobistego lub paszportu, data ważności dowodu osobistego lub paszportu, numer PESEL, adres zamieszkania, w przypadku pełnomocników dodatkowo wypis aktu obejmującego pełnomocnictwo,
- ✓ wartość rynkowa lokalu,
- ✓ cena sprzedaży lokalu, sposób i termin zapłaty ceny, numer rachunku bankowego do zapłaty ceny,
- ✓ warunki i termin wydania lokalu.

### sprzedaż lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość:

#### dokumenty:

- ✓ podstawa nabycia np. wypis aktu notarialnego umowy sprzedaży, umowy darowizny, o dział spadku lub zniesienia współwłasności albo innej umowy, prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku albo zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia albo prawomocne postanowienie sądu o dziale spadku lub zniesieniu współwłasności,
- ✓ zaświadczenie Prezydenta Miasta/Burmistrza/Wójta, z którego wynikać będzie czy lokal położony jest na terenie objętym Uchwałą Rady Gminy o ustanowieniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji, zastrzegającą prawo pierwokupu na rzecz gminy oraz czy znajduje się w specjalnej strefie rewitalizacji,
- ✓ zaświadczenie ze wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni o niezaleganiu z płatnościami w opłatach czynszowych/eksploatacyjnych,
- ✓ zaświadczenie o braku osób zameldowanych na pobyt stały i czasowy w lokalu,
- ✓ umowa kredytu wraz z załącznikami, jeżeli część ceny sprzedaży ma zostać pokryta środkami uzyskanymi z kredytu bankowego,
- ✓ oświadczenie banku o udzieleniu kredytu, jeżeli kredyt bankowy będzie zabezpieczony hipoteką ustanowioną na lokalu,

- ✓ zaświadczenie banku o aktualnym stanie zadłużenia zbywcy z tytułu umowy kredytu lub umowy pożyczki, jeżeli nieruchomość obciążona jest hipoteką,
- ✓ zaświadczenie Naczelnika właściwego Urzędu Skarbowego potwierdzające, że nabycie jest zwolnione od podatku od spadków i darowizn, że należny podatek został zapłacony albo zobowiązanie podatkowe wygasło wskutek przedawnienia, jeżeli nieruchomość została uprzednio nabyta w drodze spadku lub zasiedzenia, a po dniu 1 stycznia 2007 roku tytułem dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego, darowizny, polecenia darczyńcy, zasiedzenia, nieodpłatnego zniesienia współwłasności, zachowku (jeżeli uprawniony nie uzyskał go w postaci uczynionej przez spadkodawcę darowizny lub w drodze dziedziczenia albo w postaci zapisu), nieodpłatnej: renty, użytkowania oraz służebności,
- ✓ tekst jednolity umowy spółki lub statut spółki oraz zgoda odpowiedniego organu na zawarcie umowy, jeżeli stroną czynności jest spółka handlowa,

informacje:

- ✓ numer księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu,
- ✓ dane osoby fizycznej będącej stroną czynności: imiona, nazwisko, imiona rodziców, stan cywilny, seria i numer dowodu osobistego lub paszportu, data ważności dowodu osobistego lub paszportu, numer PESEL, adres zamieszkania (nie zameldowania), a jeżeli strona będzie działała przez pełnomocnika to dane tej osoby oraz wypis aktu obejmującego pełnomocnictwo,
- ✓ dane osoby prawnej będącej stroną czynności: numer KRS, numer NIP, numer REGON, dodatkowo dane osoby fizycznej uprawnionej do reprezentacji osoby prawnej: imiona, nazwisko, seria i numer dowodu osobistego lub paszportu, data ważności dowodu osobistego lub paszportu, numer PESEL, adres zamieszkania, w przypadku pełnomocników dodatkowo wypis aktu obejmującego pełnomocnictwo,
- ✓ wartość rynkowa lokalu,
- ✓ cena sprzedaży lokalu, sposób i termin zapłaty ceny, numer rachunku bankowego do zapłaty ceny,
- ✓ warunki i termin wydania lokalu.