



**Kancelaria Notarialna
Paweł Szofiński
Notariusz**

ul. Kościuszów 6, lok. UA4, 03-188 Warszawa
notariusz@przypolnocnej.pl
733 212 213

**DOKUMENTY WYMAGANE DO UMOWY SPRZEDAŻY DOMU
(ZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ)**

OD STRONY SPRZEDAJĄCEJ

1. WAŻNY DOKUMENT TOŻSAMOŚCI

Przede wszystkim są to dowód osobisty i paszport. Prawo jazdy nie stanowi dokumentu tożsamości. Numer PESEL strony czynności nie może być zastrzeżony.

2. PODSTAWA NABYCIA

Co do zasady jest to akt notarialny. Jeżeli nabycie nastąpiło w drodze spadkobrania, konieczne jest okazanie postanowienia spadkowego lub aktu poświadczenia dziedziczenia, a ponadto podstawy nabycia spadkodawcy.

3. ZAŚWIADCZENIE Z URZĘDU SKARBOWEGO

Powinno ono potwierdzać uregulowanie kwestii podatku od spadków i darowizn z tytułu nabycia przez stronę sprzedającą przedmiotowej nieruchomości. Jest ono wymagane, jeżeli nabycie nastąpiło m.in. w drodze darowizny lub nieodpłatnego zniesienia współwłasności (dokonanych od 01 stycznia 2007 roku), albo spadkobrania lub zasiedzenia (bez względu na datę nabycia).

4. UMOWY MAJĄTKOWE MAŁŻEŃSKIE

Jeżeli były zawierane. Ewentualnie orzeczenia sądowe mające wpływ na obowiązujący ustrój majątkowy (np. separacja). Kontaktując się z Kancelarią potwierdź swój stan cywilny, ewentualnie obowiązujący ustrój majątkowy małżeński oraz wskaż kraj prawa właściwego dla stosunków majątkowych w Twoim związku małżeńskim (np. gdy małżonek jest cudzoziemcem).

5. ZAŚWIADCZENIE WIERZycIELA HIPOTECZNEGO

Jeżeli nieruchomość jest obciążona hipoteką i część ceny sprzedaży płatna będzie bezpośrednio na rachunek kredytodawcy, w celu całkowitej spłaty wierzytelności. W takim przypadku należy okazać zaświadczenie, z którego wynikać będą: suma zadłużenia, numer rachunku technicznego do spłaty oraz zobowiązanie banku do wyrażenia zgody na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej po całkowitej spłacie zadłużenia. Zwróć uwagę, że bank kredytujący stronę kupującą może wymagać dodatkowych postanowień.

6. DECYZJA ZATWIERDZAJĄCA PODZIAŁ GEODEZYJNY

Jeżeli po nabyciu nieruchomości dokonany został jej podział. Decyzja musi być ostateczna.

7. WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Powyższa lista ma charakter poglądowy. W celu upewnienia się, jakie dokumenty wymagane są w Twojej sprawie, skontaktuj się z Kancelarią Notarialną. Notariusz czuwając nad bezpieczeństwem, w szczególności po zapoznaniu się z ww. dokumentami, może wskazać dodatkowe zaświadczenia. Przed sporządzeniem projektu aktu, kopie dokumentów należy prześłać na adres mailowy kancelarii, natomiast oryginały należy okazać notariuszowi przy zawieraniu umowy.



**Kancelaria Notarialna
Paweł Szofiński
Notariusz**

ul. Kościuszów 6, lok. UA4, 03-188 Warszawa
notariusz@przypolnocnej.pl
733 212 213

Dokument można uzyskać w starostwie, a w Warszawie: w Biurze Geodezji i Katastru (ul. Sandomierska 12) lub za pośrednictwem urzędu dzielnicy. Dodatkowo, gdy sprzedawana działka będzie odłączana z księgi wieczystej: wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej dla wszystkich działek, które znajdują się obecnie w księdze wieczystej.

8. WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W przypadku braku obowiązującego planu należy okazać zaświadczenie potwierdzające ten fakt, wraz z ewentualnie wydaną decyzją o warunkach zabudowy (lub zaświadczeniem o braku takiej decyzji). Dokumenty można uzyskać w urzędzie gminy.

9. ZAŚWIADCZENIE „O LASACH”

Zaświadczenie potwierdza, czy sprzedawana nieruchomość objęta jest uproszczonym planem urządzenia lasu, lub decyzją starosty, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach. Dokument można uzyskać w starostwie, a w Warszawie w siedzibie Lasów Miejskich (ul. Korkowa 170A).

10. ZAŚWIADCZENIE O REWITALIZACJI

Potwierdzające, czy dla terenu, na którym położona jest sprzedawana działka, została podjęta uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji lub uchwała w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Nie dotyczy nieruchomości położonych na terenie Warszawy (informacja dostępna publicznie). Dokument można uzyskać w urzędzie gminy.

11. WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Dokument uzyskasz wraz z wypisem z rejestru gruntów.

12. POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE BUDYNKU

Ewentualnie zawiadomienie o zakończeniu budowy wraz z adnotacją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o tym, że nie zgłosił on sprzeciwu do zawiadomienia.

13. ZAŚWIADCZENIE O DOSTĘPIE DZIAŁKI DO DROGI PUBLICZNEJ

Wedle uznania stron. Uzyskanie zaświadczenie rozważane jest w sytuacji, kiedy Strony mają wątpliwości w zakresie sposobu dostępu do drogi publicznej.

14. ZAŚWIADCZENIE O BRAKU OSÓB ZAMELDOWANYCH

Wedle uznania stron.

15. ZAŚWIADCZENIE O BRAKU ZALEGŁOŚCI PODATKOWYCH

Wedle uznania stron. Może ono dotyczyć np. podatku od nieruchomości, lub zaległości wobec Urzędu Skarbowego.

16. ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ

Powyższa lista ma charakter poglądowy. W celu upewnienia się, jakie dokumenty wymagane są w Twojej sprawie, skontaktuj się z Kancelarią Notarialną. Notariusz czuwając nad bezpieczeństwem, w szczególności po zapoznaniu się z ww. dokumentami, może wskazać dodatkowe zaświadczenia. Przed sporządzeniem projektu aktu, kopie dokumentów należy prześłać na adres mailowy kancelarii, natomiast oryginały należy okazać notariuszowi przy zawieraniu umowy.



**Kancelaria Notarialna
Paweł Szofiński
Notariusz**

ul. Kościeszów 6, lok. UA4, 03-188 Warszawa
notariusz@przypolnocnej.pl
733 212 213

Dokument sporządzany jest przez osoby posiadające do tego właściwe uprawnienia.

OD STRONY KUPUJĄCEJ

1. WAŻNY DOKUMENT TOŻSAMOŚCI

Przed wszystkim są to dowód osobisty i paszport. Prawo jazdy nie stanowi dokumentu tożsamości. Numer PESEL strony czynności nie może być zastrzeżony.

2. UMOWY MAJĄTKOWE MAŁŻEŃSKIE

Jeżeli były zawierane. Ewentualnie orzeczenia sądowe mające wpływ na obowiązujący ustrój majątkowy (np. separacja). Kontaktując się z Kancelarią potwierdź swój stan cywilny, ewentualnie obowiązujący ustrój majątkowy małżeński oraz wskaż kraj prawa właściwego dla stosunków majątkowych w Twoim związku małżeńskim (np. gdy małżonek jest cudzoziemcem).

3. UMOWA KREDYTU

Jeżeli zakup finansowany jest z kredytu.

4. OŚWIADCZENIE BANKU DO USTANOWIENIA HIPOTEKI

Jeżeli w akcie notarialnym ma zostać ustanowiona hipoteka na zabezpieczenie udzielanego kredytu. Czasem dokument zwany jest zaświadczeniem o udzieleniu kredytu.

POTRZEBNE INFORMACJE

Ponadto prosimy Strony o wskazanie swoich **danych** oraz istotnych **warunków transakcji**, tj. w szczególności ceny, terminów zapłaty poszczególnych części ceny, terminu wydania nieruchomości oraz wszelkich innych ustaleń dodatkowych.

Powyższa lista ma charakter poglądowy. W celu upewnienia się, jakie dokumenty wymagane są w Twojej sprawie, skontaktuj się z Kancelarią Notarialną. Notariusz czuwając nad bezpieczeństwem, w szczególności po zapoznaniu się z ww. dokumentami, może wskazać dodatkowe zaświadczenia. Przed sporządzeniem projektu aktu, kopie dokumentów należy przesłać na adres mailowy kancelarii, natomiast oryginały należy okazać notariuszowi przy zawieraniu umowy.