



**Kancelaria Notarialna  
Paweł Szofiński  
Notariusz**

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

**DOKUMENTY WYMAGANE DO UMOWY SPRZEDAŻY LOKALU  
(STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ)**

**OD STRONY SPRZEDAJĄCEJ**

**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. 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 O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ**

Jeżeli z dniem 01 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek, w którym znajduje się sprzedawany lokal, przekształciło się z mocy prawa we własność i nie zostało to ujawnione w księdze wieczystej, a otrzymano zaświadczenie potwierdzające ten fakt.

**6. ZAŚWIADCZENIE O WNIESIENIU OPŁATY PRZEKSZTAŁCENIOWEJ JEDNORAZOWO**

Jeżeli po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności wniesiono opłatę przekształceniową w całości jednorazowo i otrzymano zaświadczenie potwierdzające ten fakt.

**7. ZAŚWIADCZENIE O REWITALIZACJI**

Potwierdzające, czy dla terenu, na którym położony jest sprzedawany lokal, została podjęta uchwała

---

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

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.

**8. 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.

**9. ZAŚWIADCZENIE O BRAKU OSÓB ZAMELDOWANYCH**

Wedle uznania stron.

**10. ZAŚWIADCZENIE O BRAKU ZALEGŁOŚCI PODATKOWYCH**

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

**11. ZAŚWIADCZENIE O BRAKU ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ADMINISTRACYJNYCH**

Wedle uznania stron.

**12. ŚWIADCTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ**

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.

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.



**Kancelaria Notarialna  
Paweł Szofiński  
Notariusz**

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

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.