

<b>WYKAZ DOKUMENTÓW</b>	
<b>NIEZBĘDNYCH DO SPORZĄDZENIA AKTU NOTARIALNEGO</b>	
<b>I) Dokumenty niezbędne do sporządzenia umowy zbycia stanowiącego odrębną nieruchomość <u>lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym niż mieszkalne przeznaczeniu (tzw. „lokale hipoteczne”)</u>:</b>	
1)	<b>tytuł własności</b> (np. wypis aktu notarialnego, prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, Akt Poświadczenia Dziedziczenia, prawomocne orzeczenie sądu lub inne)
2)	<b>aktualny odpis księgi wieczystej</b> prowadzonej dla lokalu,
3)	<b>zaświadczenie stwierdzające, że w lokalu nikt nie jest zameldowany,</b>
4)	<b>zaświadczenie wydane przez Wspólnotę Mieszkaniową</b> stwierdzające brak zadłużenia z tytułu kosztów eksploatacyjnych lokalu,
5)	<b>świadczenie charakterystyki energetycznej lokalu</b> (w przypadku lokali w budynkach przyjętych do użytkowania przed 01 stycznia 2009 roku – dokument wymagany wyłącznie na życzenie Kupujących, zaś w przypadku lokali w budynkach przyjętych do użytkowania po 01 stycznia 2009 roku – dokument bezwzględnie wymagany);
<b>II) Dokumenty niezbędne do sporządzenia umowy zbycia <u>spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub niemieszkalnego</u>:</b>	
1)	<b>zaświadczenie ze Spółdzielni</b> (wskazujące komu dane prawo przysługuje i na jakiej podstawie, a nadto obejmujące informacje dotyczące członkostwa w Spółdzielni, opisujące położenie i powierzchnię lokalu, rodzaj pomieszczeń w lokalu, numer księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub informacje o braku założenia księgi dla tego prawa, numer księgi wieczystej dla nieruchomości, na której usytuowany jest lokal, informacje o ewentualnych zaległościach z tytułu opłat należnych na rzecz Spółdzielni, pełna nazwa, adres i REGON Spółdzielni),
2)	<b>tytuł prawny do lokalu</b> (np. przydział, umowa pisemna o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wypis aktu notarialnego, umowa o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, akt poświadczenia dziedziczenia lub inne),
3)	<b>aktualny odpis z księgi wieczystej</b> ( <u>jeżeli jest ona prowadzona</u> ),
4)	<b>zaświadczenie stwierdzające, że w lokalu nikt nie jest zameldowany,</b>
5)	<b>świadczenie charakterystyki energetycznej lokalu</b> (w przypadku lokali w budynkach przyjętych do użytkowania przed 1 stycznia 2009 roku – dokument wymagany wyłącznie na życzenie Kupujących, zaś w przypadku lokali w budynkach przyjętych do użytkowania po 1 stycznia 2009 roku – dokument bezwzględnie wymagany);
6)	<b>w przypadku, gdy w akcie notarialnym ma zostać złożony wniosek o <u>założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie</u></b> konieczne jest także przedłożenie niżej opisanych dokumentów: <ol style="list-style-type: none"><li>a) wypisu z rejestru gruntów dla nieruchomości, na której usytuowany jest budynek, w którym znajduje się lokal,</li><li>b) wypis z rejestru budynków dla budynku, w którym znajduje się lokal,</li><li>c) wypis z kartoteki/rejestru lokali.</li></ol>

**III) Dokumenty niezbędne do sporządzenia umowy zbycia niezabudowanej nieruchomości:**

- 1) **tytuł własności** (np. wypis aktu notarialnego, prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, akt poświadczenia dziedziczenia, akt własności ziemi, akt nadania ziemi, prawomocne orzeczenie sądu o stwierdzeniu zasiedzenia lub inne),
- 2) **aktualny odpis z księgi wieczystej,**
- 3) **zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego** lub zaświadczenie o braku planu dla terenu, na którym usytuowana jest zbywana nieruchomość (wydawane w Urzędzie Miasta/Gminy miejsca położenia nieruchomości)
- 4) **ostateczna decyzja o warunkach zabudowy** (jeżeli była wydana i dla nieruchomości nie obowiązuje nadal miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego),
- 5) **wypis z rejestru gruntów z adnotacją**, że dokument ten jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej,
- 6) w niektórych przypadkach także wyrys z mapy ewidencyjnej z adnotacją, że dokument ten jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej – *konieczne wcześniejsze uzgodnienie z Notariuszem lub innym pracownikiem Kancelarii Notarialnej;*

**IV) Dokumenty niezbędne do sporządzenia umowy zbycia zabudowanej nieruchomości:**

- 1) **tytuł własności** (np. wypis aktu notarialnego, prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, akt poświadczenia dziedziczenia, akt własności ziemi, akt nadania ziemi, prawomocne orzeczenie sądu o stwierdzeniu zasiedzenia lub inne),
- 2) **aktualny odpis z księgi wieczystej,**
- 3) **zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego** lub **zaświadczenie o braku planu** dla terenu, na którym usytuowana jest zbywana nieruchomość (wydawane w Urzędzie Miasta/Gminy miejsca położenia nieruchomości),
- 4) **wypis z rejestru gruntów z adnotacją**, że dokument ten jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej,
- 5) w niektórych przypadkach także wyrys z mapy ewidencyjnej z adnotacją, że dokument ten jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej – *konieczne wcześniejsze uzgodnienie z Notariuszem lub innym pracownikiem Kancelarii Notarialnej;*
- 6) **ostateczna decyzja o warunkach zabudowy** (jeżeli była wydana i dla nieruchomości nie obowiązuje nadal miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego),
- 7) w niektórych przypadkach także **dokumenty dotyczące budynku** (pozwolenie na budowę, przyjęcie budynku do użytkowania etc.), zwłaszcza w odniesieniu do nieruchomości, na których budowa budynku nie została jeszcze ukończona,
- 8) **świadczenie charakterystyki energetycznej budynku** (w przypadku budynków przyjętych do użytkowania przed 01 stycznia 2009 roku – dokument wymagany wyłącznie na życzenie Kupujących, zaś w przypadku budynków przyjętych do użytkowania po 01 stycznia 2009 roku – dokument bezwzględnie wymagany),
- 9) **zaświadczenie stwierdzające, że w budynku mieszkalnym na nieruchomości nikt nie jest zameldowany;**

**UWAGA! w przypadku, gdy działki gruntu wchodzące w skład zbywanej nieruchomości (zarówno zabudowanej jak**

**i niezabudowanej) uległy podziałowi geodezyjnemu, poza dokumentami opisanymi w pkt III) i IV) konieczne jest nadto przedłożenie niżej opisanych dokumentów, tj.:**

- 1) ostateczna decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości,
- 2) wrys z mapy ewidencyjnej **dla każdej z działek powstałych w wyniku podziału**, z adnotacją, że dokument ten jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej,
- 3) wypisy z rejestru gruntów **dla każdej z działek powstałych w wyniku podziału** z adnotacją, że dokument ten jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej;

**Do sporządzenia UMOWY PRZEDWSTEPNEJ sprzedaży wymagane są co do zasady dokumenty tożsame z dokumentami niezbędnymi do sporządzenia samej umowy sprzedaży, przy czym w każdym przypadku zalecane jest wcześniejsze uzgodnienie z Notariuszem lub innym pracownikiem Kancelarii Notarialnej.**

#### **V) Darowizny**

- 1) w zależności od przedmiotu darowizny - niezbędne jest **przedłożenie dokumentów wymaganych dla zbycia danego składnika majątku** (tj. dla zbycia lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub nieruchomości) – **opisanych w wykazie zawartym w pkt I) – IV) powyżej**,
- 2) odpisy aktów stanu cywilnego (tj. odpisy aktów urodzenia lub aktów małżeństwa), potwierdzające stopień pokrewieństwa lub powinowactwa stron;

#### **VI) Ustanowienie hipoteki**

- 1) **aktualny odpis księgi wieczystej dla obciążanej nieruchomości/lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,**
- 2) **dokument potwierdzający tytuł prawny do obciążanej nieruchomości/lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu** (np. wypis aktu notarialnego, prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, akt poświadczenia dziedziczenia, prawomocne orzeczenie sądu, zaświadczenie ze spółdzielni etc.)
- 3) **umowa kredytowa lub inna umowa stwierdzająca powstanie wierzytelności pieniężnej** (np. umowa pożyczki, poręczenia etc.),
- 4) **oświadczenie Banku o ustanowieniu hipotek wydane w trybie art. 95 Prawa bankowego – w przypadku kredytu udzielanego przez Bank;**

#### **VII) Dokumenty niezbędne do ustanowienia służebności lub prawa użytkowania:**

- 1) **aktualny odpis księgi wieczystej zarówno dla obciążanej nieruchomości/lokalu jak i dla nieruchomości władnacej,**
- 2) **dokument potwierdzający tytuł prawny do obciążanej nieruchomości/lokalu** (np. wypis aktu notarialnego, prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, akt poświadczenia dziedziczenia, prawomocne orzeczenie sądu etc.),
- 3) **treść służebności lub prawa użytkowania** (zgodna z wzorem otrzymanym od podmiotu na rzecz którego ma zostać ustanowiona służebność lub użytkowanie),
- 4) **w przypadku służebności przesyłu lub prawa użytkowania – dane podmiotu (operatora/dostawcy mediów), na rzecz którego ma być ustanowiona służebność przesyłu lub prawo użytkowania** (tj. pełna nazwa,

REGON, adres siedziby głównej, numer KRS);
<b>VIII) Dokumenty niezbędne do sporządzenia <u>aktu poświadczenia dziedziczenia</u>:</b>
1) akt zgonu spadkodawcy z zaznaczonym numerem PESEL lub zaświadczenie o numerze PESEL osoby zmarłej – w przypadku gdy z aktu zgonu spadkodawcy nie wynika jego numer PESEL (wydawane przez Urząd Miasta/Gminy - Wydział Meldunkowy),
2) testament spadkodawcy - <u>jeżeli został sporządzony</u> ,
3) odpisy aktów stanu cywilnego spadkobierców (tj. odpisy aktów urodzenia lub aktów małżeństwa w przypadku kobiet zamężnych);
<b>IX) Dokumenty niezbędne do sporządzenia <u>rozdzielności majątkowej</u>:</b>
1) <b>odpis aktu małżeństwa;</b>
<b>X) Dokumenty niezbędne do sporządzenia <u>podziału majątku wspólnego małżonków</u>:</b>
1) w zależności od przedmiotu podziału majątku - <b>niezbędne jest przedłożenie dokumentów wymaganych dla zbycia danego składnika majątku</b> (tj. dla zbycia lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub nieruchomości) – <b>opisanych w wykazie zawartym w pkt I) – IV) powyżej,</b>
2) <b>odpis aktu małżeństwa;</b>
<b><u>UWAGA!</u></b> Jeżeli przedmiotem czynności notarialnych (aktu notarialnego lub poświadczenia), w tym czynności wymienionych w punktach powyżej ma być:
1) <u>zbycie lub obciążenie</u> rzeczy bądź prawa nabytego przed 01 stycznia 2007 roku w drodze <u>spadku lub zasiedzenia</u> ,
2) <u>zbycie lub obciążenie</u> rzeczy bądź prawa nabytego po 01 stycznia 2007 roku tytułem <u>spadku, zasiedzenia, darowizny i nieodpłatnego zniesienia współwłasności</u> (tj. <u>bez spłat i dopłat</u> ),
poza wyżej opisanymi dokumentami konieczne jest ponadto dostarczenie <b><u>ZAŚWIADCZENIA NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO</u></b> wydanego w trybie art. 19 ust. 6 ustawy o podatku od spadków i darowizn, potwierdzającego zapłacenie przez zbywcę podatku od powyższego nabycia lub stwierdzającego, że nabycia takie było zwolnienie z podatku, lub że obowiązek zapłaty podatku uległ przedawnieniu.

**UWAGA:** Pomimo zapoznania się przez Państwa z wyżej powołanym wykazem dokumentów, przed wizytą w Kancelarii Notarialnej zalecany jest kontakt telefoniczny lub mailowy z Notariuszem lub innym pracownikiem Kancelarii Notarialnej celem upewnienia się, że zgromadzona przez Państwa dokumentacja jest kompletna. Każda sprawa jest bowiem sprawą indywidualną i niejednokrotnie dokumenty wymagane do sporządzenia aktu notarialnego lub innej czynności notarialnej mogą różnić się w konkretnych przypadkach.