

Dokumenty niezbędne do podpisania aktu notarialnego

1. SPRZEDAŻ / DAROWIZNA / ZAMIANA/ ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ :

- numer lub odpis zwykły księgi wieczystej,
- wartość rynkowa działki (cena sprzedaży),
- warunki i termin wydania nieruchomości,
- numer rachunku bankowego strony czynności na rzecz której mają wpływać środki finansowe,
- zaświadczenie z Urzędu Gminy o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w przypadku sprzedaży
- zaświadczenie z Urzędu Gminy czy przedmiotowa działka nie znajduje się w specjalnej strefie rewitalizacyjnej w przypadku sprzedaży
- wypis z rejestru gruntów
- wyrys z mapy ewidencyjnej, gdy będzie odłączana działka do nowej księgi wieczystej,
- ostateczna decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości, gdy następuje podział wraz z mapą z projektem podziału

2. SPRZEDAŻ / DAROWIZNA / ZAMIANA/ ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU:

- numer lub odpis zwykły księgi wieczystej,
- wartość rynkowa lokalu (cena sprzedaży)
- warunki i termin wydania lokalu,
- numer rachunku bankowego strony czynności na rzecz której mają wpływać środki finansowe,
- zaświadczenie, że w lokalu nikt nie jest zameldowany,
- zaświadczenie od zarządcy o niezaleganiu w opłatach
- zaświadczenie ze spółdzielni o stanie prawnym lokalu i o niezaleganiu w opłatach
- podstawa nabycia (np.: przydział lokalu, wypis aktu notarialnego, prawomocne

postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia, w przypadku spadkobrania łącznie z zaświadczeniem urzędu skarbowego o wywiązaniu się spadkobierców z obowiązku

3. TESTAMENT:

- dane osobowe sporządzającego testament
- dane osoby powoływanej do spadku (
- numer księgi wieczystej lub dane nieruchomości, lokalu będącej przedmiotem zapisu windykacyjnego

4. PEŁNOMOCNICTWO DO SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI:

- dane osobowe mocodawcy
- dane osobowe pełnomocnika
- opis nieruchomości (numer lub zwykły odpis księgi wieczystej, dane dotyczące lokalu lub nieruchomości gruntowej)
- oznaczenie zakresu pełnomocnictwa

5. AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA:

- dane z dowodów osobistych spadkobierców,
- odpisy skrócone aktów małżeństwa spadkobierczyń (również w przypadku zmiany nazwiska spadkobierczynie po rozwodzie)
- odpisy skrócone aktów urodzenia spadkobierców
- odpis skrócony akt zgonu spadkodawcy
- jeżeli spadkodawca był żonaty/zamężna – odpis skrócony aktu małżeństwa
- dokument z numerem PESEL spadkodawcy
- numer księgi wieczystej nieruchomości, której właścicielem lub współwłaścicielem był spadkodawca

PRZYDATNE INFORMACJE:

Zaświadczenie urzędu skarbowego o wywiązaniu się spadkobierców z obowiązku podatkowego jest wymagane, jeżeli sprzedający nabył przedmiot umowy w drodze 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 dokonanej po **1 stycznia 2007 roku; przy czym zaświadczenie z urzędu skarbowego, odnośnie nabycia w drodze dziedziczenia, zawsze jest wymagane.**

Jeżeli notariusz po wglądzie do księgi wieczystej stwierdzi, że nabycie nastąpiło na podstawie dziedziczenia, wówczas zażąda takiego zaświadczenia. Jeżeli zbywca zgubi lub nie znajdzie w posiadanych dokumentach odpisu postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, to przed udaniem się do urzędu skarbowego będzie musiał zamówić taki odpis w sądzie cywilnym, gdzie toczyła się sprawa o stwierdzenie nabycia spadku. Zaświadczenie z urzędu skarbowego jest potrzebne niezależnie od tego, czy osoba dziedzicząca czy obdarowana jest zwolniona od podatku lub nastąpiło przedawnienie.

Dla strony kupującej korzystniejsza jest sytuacja, w której zbywca wymelduje się z lokalu przed zawarciem aktu - umowy sprzedaży. Jeżeli bowiem tego nie zrobi, to nowy właściciel może być zmuszony do przeprowadzenia procedury administracyjnej związanej z wymeldowaniem osób, które opuściły lokal, a się nie wymeldowały, a procedura ta jest dość długotrwała. Z samych względów formalnych wymeldowanie nie jest jednak konieczne do zawarcia umowy. Jeśli nabywcy wyrażają zgodę na późniejsze wymeldowanie, to nie ma przeszkód, aby taki zapis znalazł się w akcie. Podobna sytuacja dotyczy rozliczenia kosztów eksploatacyjnych - jest to kwestia umowy między stronami aktu notarialnego.