

ZBYCIE LOKALU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

1. Dokumenty tożsamości osób biorących udział w czynności – ważne dowody osobiste lub paszporty, a w przypadku gdy jedną ze Stron umowy jest osoba prawna lub inny podmiot – numer KRS, REGON, NIP.
2. Numer księgi wieczystej.
3. Dokument stanowiący podstawę nabycia (np. wypis aktu notarialnego umowy sprzedaży, darowizny, prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia).
4. W przypadku gdy lokal został nabyty na podstawie dziedziczenia, zasiedzenia lub na podstawie dokonanych po 01 stycznia 2007 roku umów: darowizny, nieodpłatnego zniesienia współwłasności, przeniesienia w wykonaniu zapisu, dalszego zapisu lub polecenia testamentowego, do dokonania czynności potrzebne będzie zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego wydane w trybie art. 19 ust. 6 ustawy o podatku od spadków i darowizn (potwierdzające, że nabycie jest zwolnione od podatku, że należny podatek został zapłacony albo zobowiązanie podatkowe wygasło wskutek przedawnienia).
5. Zaświadczenie wydane przez właściwy Urząd Miasta lub Gminy w dniu sporządzenia aktu notarialnego, z którego wynika, że na dzień zawarcia umowy w lokalu nikt nie jest zameldowany.
6. Zaświadczenie od zarządcy nieruchomości wspólnej, z którego wynika, że co do lokalu będącego przedmiotem umowy nie ma zadłużenia w płatnościach z tytułu opłat eksploatacyjnych.
7. Zaświadczenie wydane przez Urząd Miasta lub Gminy z którego będzie wynikało, że nieruchomość nie znajduje się na terenie wyznaczonym uchwałą Rady Gminy na obszar rewitalizacji oraz nie znajduje się na terenie położonym na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji. Stosowne zaświadczenie nie jest wymagane w sytuacji, kiedy na oficjalnej stronie internetowej urzędu zamieszczona jest oficjalna informacja, iż Rada Gminy nie podjęła żadnej uchwały o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji lub o ustanowieniu Specjalnej Strefy Rewitalizacji.
8. W sytuacji nabywania lokalu ze środków pochodzących z kredytu bankowego – umowa kredytowa oraz oświadczenia banku do ustanowienia hipotek.
9. W sytuacji nabywania nieruchomości obciążonej hipoteką, gdzie z ceny sprzedaży będzie spłacany kredyt Strony Sprzedającej – aktualne zaświadczenie z banku, z którego wynika stan zadłużenia oraz zawierające informację, że bank wyraża zgodę na wcześniejszą spłatę kredytu a po całkowitej spłacie wyrazi zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej nabywanej nieruchomości.
10. Na życzenie Nabywcy: potwierdzenie zapłaty podatku od nieruchomości, a jeżeli nieruchomość budynkowa położona jest na działce gruntu oddanej w wieczyste użytkowanie – także potwierdzenie zapłaty opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu.
11. Ponadto zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków, w przypadku sprzedaży lokalu, zbywca zobowiązany jest przekazać nabywcy świadectwo charakterystyki energetycznej a notariusz zobowiązany jest odnotować w treści aktu notarialnego przekazanie nabywcy tego świadectwa a w przypadku jego nieprzekazania, notariusz poucza podmiot obowiązany do jego przekazania o karze

grzywny za niewykonanie tego obowiązku. Powyższy obowiązek nie dotyczy budynków wskazanych w art. 3 ust. 4 powołanej wyżej ustawy.

W indywidualnych przypadkach, po zapoznaniu się z treścią księgi wieczystej oraz przedłożonymi dokumentami, dokonanie czynności może być uzależnione od przedłożenia innych jeszcze dokumentów wskazanych przez Notariusza