

DOKUMENTY NIEZBĘDNE DO PRZYGOTOWANIA UMOWY ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁ K GRUNTU

1. Dokumenty to samo ci Zbywcy i Nabywcy - własny dowód osobisty lub paszport, a w przypadku gdy jedną ze Stron umowy jest osoba prawna lub inny podmiot - numer KRS, REGON, NIP, umowa spółki oraz stosowne uchwały.
2. Numer księgi wieczystej.
3. Dokumenty geodezyjne wydane przez Starostwo Powiatowe - wypis z rejestru gruntów, wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej, a w przypadku nieruchomości zabudowanej dodatkowo wypis z kartoteki budynków.
4. Dokument stanowiący podstaw nabycia (np. wypis aktu notarialnego umowy sprzedaży, darowizny, prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub akt poświadczający dziedziczenie, umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste).
5. W przypadku gdy nieruchomość została nabyta na podstawie dziedziczenia, zasiedzenia lub na podstawie dokonanych po 01 stycznia 2007 roku umów: darowizny, nieodpłatnego zniesienia wspólności, przeniesienia w wykonaniu zapisu, dalszego zapisu lub polecenia testamentowego, do dokonania czynności potrzebne będzie zaświadczanie w 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).
6. Zaświadczanie o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub o braku planu wydane przez Urząd Miasta lub Gminy. W przypadku braku planu wskazanym jest, aby na zaświadczaniu znalazła się także informacja, że dla nieruchomości nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy przeznaczająca tę nieruchomość do zalesienia. Jeżeli z treści zaświadczania będzie wynikało, iż dla nieruchomości była wydana taka decyzja, do dokonania czynności potrzebne będzie okazanie takiej decyzji.
7. Zaświadczanie 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, chyba że informacja ta znajduje się na zaświadczaniu o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Stosowne zaświadczanie nie jest także 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. Zaświadczanie wydane przez Starostwo Powiatowe dotyczące objęcia nieruchomości uproszczonym planem urządzania lasów niestanowiących własności

Skarbu Państwa lub decyzji określających zadania z zakresu gospodarki leśnej wydanych na podstawie inwentaryzacji stanu lasów.

9. W przypadku nieruchomości zabudowanej – za wiadczenie wydane przez właściwy Urząd Miasta lub Gminy na dzień podpisywania umowy, z którego wynika, że w budynku znajdującym się na nieruchomości nikt nie jest zameldowany.

10. W przypadku nieruchomości zabudowanej nowo wybudowanym budynkiem – zawiadomienie o zakończeniu budowy z adnotacją Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego o przyjęciu zgłoszenia bez uwag lub pozwolenie na użytkowanie budynku.

11. W sytuacji nabywania ze środków pochodzących z kredytu bankowego – umowa kredytowa oraz o wiadczenia banku do ustanowienia hipoteki.

12. W sytuacji nabywania nieruchomości obciążonej hipoteką, gdzie z ceny sprzedaży b.dzie spłacony kredyt Strony Sprzedającej – aktualne za wiadczenie z banku z którego wynika stan zadłużenia oraz zawierające informacje, że bank wyraża zgodę na wcześniejsze spłatę kredytu a po całkowitej spłacie wyrazi zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej nabywanej nieruchomości

13. Jeżeli taka jest wola stron: potwierdzenie zapłaty podatku od nieruchomości, a jeżeli grunt został oddany w użytkowanie wieczyste – również opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu, decyzja o warunkach zabudowy, decyzja o pozwoleniu na budowę – jeżeli zostały wydane.

14. Ponadto zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków, w przypadku sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem, zbywca zobowiązany jest przekazać nabywcy wiadomość charakterystyki energetycznej a notariusz zobowiązany jest odnotować w treści aktu notarialnego przekazanie nabywcy tego wiadomości 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 powyższej 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