

DOKUMENTY DO AKTU SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

1. dowody osobiste/paszporty Stawających do aktu
2. oświadczenia stawających co do ich numerów NIP
3. jeżeli kupujący/sprzedający reprezentowany jest przez pełnomocnika – wypis aktu notarialnego pełnomocnictwa

Uwaga : w przypadku pełnomocnictwa sporządzonego za granicą musi ono zawierać klauzulę apostille

4. jeżeli **kupujący/sprzedający jest osobą prawną** – wypis aktu notarialnego z tekstem jednolitym obowiązującej treści **umowy spółki** / statut innej osoby prawnej oraz ewentualnie inne dokumenty wynikające z treści ww umowy/statutu tj.

- uchwałę odpowiedniego organu zezwalającą na zbycie/nabycie nieruchomości
- aktualny odpis KRS dla potwierdzenia właściwej reprezentacji

5. jeżeli sprzedający jest małoletni - postanowienie sądu rodzinnego zezwalające na zbycie nieruchomości

6. aktualny odpis księgi wieczystej nieruchomości

7. dokument stanowiący podstawę nabycia nieruchomości /wypisy aktów notarialnych, postanowień sądu lub decyzji np.akt własności ziemi/,

8. -----
jeżeli nabycie nastąpiło na podstawie spadku, zasiedzenia, a po 01.01.2007 roku także na podstawie darowizny lub nieodpłatnego zniesienia współwłasności – zaświadczenie Naczelnika właściwego Urzędu Skarbowego z którego treści wynikać ma między innymi, że podatek od nabycia przedmiotowej nieruchomości /praw do spadku został uiszczony lub nie należał się/.

9. wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu wydany z upoważnienia Prezydenta miasta/Burmistrza Gminy lub **zaświadczenie, iż dla danej nieruchomości brak jest uchwalonego planu,**

10. **gdy brak jest planu** – ewentualnie **ostateczną decyzję nr ___/09 o warunkach zabudowy,** wydaną z upoważnienia Wójta/Burmistrza/Prezydenta miasta ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji , o ile została wydana,

11. **wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej** dla nieruchomości, wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta /Starosty Powiatu zawierające adnotację iż stanowią podstawę wpisu w księdze wieczystej a w przypadku **gruntu na terenie Warszawy** również, że teren jest/nie jest objęty działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy /Dz. U. Nr 50, poz. 279/,-----

UWAGA :

1. jeżeli sprzedaż dotyczy działki z podziału wypisy z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy konieczne są zarówno dla części odłączanej jak i co do części pozostałej /§ 36 ust 1 Rozp. O prow. Kw/.

2. jeżeli istnieją rozbieżności co do powierzchni działek w kw i odpisie z rejestru gruntów na odpisie z r.r. powinna widnieć urzędowa adnotacja z czego wynika ta rozbieżność np. ponowne pomiary geodezyjne

12. w przypadku użytkowania wieczystego **wypis z kartoteki budynków**, wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta/Starosty Powiatu, stanowiący podstawę wpisu w księdze wieczystej /dla nieruchomości zabudowanej /,

13. jeżeli **nieruchomość jest zabudowana** a budynek wzniesiono po zakupie nieruchomości – **odpis prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę** oraz pismo wydane z upoważnienia Wójta Gminy oraz Inspektora d/s budownictwa, dotyczące nie wnoszenia zastrzeżeń co do **przystąpienia do użytkowania budynku mieszkalnego** w oparciu o pozwolenie na budowę / wg żądania kupującego/,

14. jeżeli istnieje **rozbieżność pomiędzy numeracją posesji** w kw lub wypisie z rejestru gruntów a jej faktycznym aktualnym adresem - zaświadczenie o zmianie numeru porządkowego z urzędu, wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta / Wójta Gminy przez Kierownika Referatu Geodezji i Gospodarki Gruntami, dotyczące zmiany numeru porządkowego nieruchomości,

15. **jeżeli sprzedawana jest część nieruchomości a podział nie był ujawniony w kw :**

- ostateczna decyzja wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta _____ /Wójta Gminy, dotycząca podziału nieruchomości,

- mapa sytuacyjna z projektem podziału działek gruntu, zawierająca adnotację, że została przyjęta do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w dniu ___ roku pod numerem ewidencyjnym ___; na mapie musi być adnotacja, że podział zatwierdzony został ostateczną decyzją Nr ___ z dnia ___ roku oraz, że mapa ta służy za podstawę dokonania wpisu do księgi wieczystej, -----

16. ewentualnie, na żądanie kupującego, **zaświadczenie z US i ZUS, zaświadczenie o uiszczeniu podatku od nieruchomości** i innych podatków i należności publicznoprawnych,
17. ewentualnie, na żądanie kupującego zaświadczenie o braku zameldowania w budynku
18. Jeżeli działka gruntu kupowana będzie na kredyt, konieczna będzie **umowa kredytowa** (do okazania).
19. Jeżeli Klient chce aby aktem notarialnym został postawiony wniosek o wpis hipoteki do księgi wieczystej, konieczne będzie **oświadczenie banku o wysokości hipoteki oraz jej rodzaju wydany w trybie art. 95 prawa bankowego** (powyższy dokument zostanie wysłany przez Notariusza wraz z wnioskiem o wpis hipoteki do Księgi Wieczystej do Sądu).

WSZYSTKIE DOKUMENTY POWINNY BYĆ W ORYGINALE!

Uwaga!

W razie odstąpienia od sporządzenia aktu notarialnego za sporządzenie projektu aktu należne jest wynagrodzenie w wysokości ¼ taksy notarialnej ustalonej dla czynności.