

## **UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

- jeśli stroną sprzedającą jest osoba fizyczna (czyli tzw. Kowalska/Kowalski):
  - dane osobowe, takie jak obywatelstwo, kraj urodzenia, imiona, nazwisko, imiona rodziców, adres zamieszkania z kodem pocztowym, seria, numer i termin ważności dokumentu tożsamości, PESEL oraz stan cywilny z chwili nabycia lokalu, jak i obecny (panna/kawaler, zamężna/żonaty, wdowa/wdowiec, rozwiedziona/rozwiedziony)
  - wypis aktu notarialnego umowy majątkowej małżeńskiej lub odpis orzeczenia sądu w tym zakresie – jeśli takowe były zawierane/wydane
  - dokument pełnomocnictwa - jeśli w imieniu strony sprzedającej działa pełnomocnik
  
- jeśli stroną sprzedającą jest osoba prawna (np. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółka akcyjna) lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej (np. spółka komandytowa, spółka komandytowo - akcyjna):
  - numer KRS
  - tekst jednolity umowy/statutu spółki
  - uchwała – zgoda korporacyjna na sprzedaż lokalu
  - dane osobowe przedstawiciela spółki, takie jak obywatelstwo, kraj urodzenia, imiona, nazwisko, imiona rodziców, adres zamieszkania z kodem pocztowym, seria, numer i termin ważności dokumentu tożsamości, PESEL
  - dokument pełnomocnictwa - jeśli w imieniu strony sprzedającej działa pełnomocnik
  
- jeśli stroną kupującą jest osoba fizyczna (czyli tzw. Kowalska/Kowalski):
  - dane osobowe, takie jak obywatelstwo, kraj urodzenia, imiona, nazwisko, imiona rodziców, adres zamieszkania z kodem pocztowym, seria, numer i termin ważności dokumentu tożsamości, PESEL oraz stan cywilny (panna/kawaler, zamężna/żonaty, wdowa/wdowiec, rozwiedziona/rozwiedziony)
  - wypis aktu notarialnego umowy majątkowej małżeńskiej lub odpis orzeczenia sądu w tym zakresie – jeśli takowe były zawierane/wydane
  - dokument pełnomocnictwa - jeśli w imieniu strony kupującej działa pełnomocnik
  
- jeśli stroną kupującą jest osoba prawna (np. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółka akcyjna) lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej (np. spółka komandytowa, spółka komandytowo - akcyjna):
  - numer KRS
  - tekst jednolity umowy/statutu spółki

- uchwała – zgoda korporacyjna na nabycie lokalu
  - dane osobowe przedstawiciela spółki, takie jak obywatelstwo, kraj urodzenia, imiona, nazwisko, imiona rodziców, adres zamieszkania z kodem pocztowym, seria, numer i termin ważności dokumentu tożsamości, PESEL
  - dokument pełnomocnictwa - jeśli w imieniu strony kupującej działa pełnomocnik
- numer księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu
  - podstawa nabycia lokalu przez stronę sprzedającą (również podstawa nabycia poprzednika prawnego strony sprzedającej, o ile strona sprzedająca nabyła przedmiot umowy tytułem dziedziczenia)
  - zaświadczenie wydane w trybie art. 19 ust. 6 ustawy o podatku od spadków i darowizn przez właściwego naczelnika urzędu skarbowego, potwierdzające, że nabycie przez stronę sprzedającą zbywanego lokalu było zwolnione od podatku od spadków i darowizn/że należny podatek od spadków i darowizn został zapłacony/zobowiązanie podatkowe wygasło wskutek przedawnienia – o ile nabycie przez stronę sprzedającą - osobę fizyczną zbywanego lokalu nastąpiło w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, darowizny, polecenia darczyńcy, zasiedzenia, nieodpłatnego zniesienia współwłasności, zachowku, przy czym co do nabycia w drodze zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, darowizny, polecenia darczyńcy, zasiedzenia, nieodpłatnego zniesienia współwłasności tylko o ile nastąpiło w dniu 01 stycznia 2007 roku lub później
  - (i) umowa kredytu, (ii) zaświadczenie wydane przez bank – wierzyciela hipotecznego, z którego treści wynika w szczególności stan aktualnego zadłużenia wobec banku z tytułu umowy kredytu zabezpieczonej hipoteką, numer rachunku bankowego właściwego do spłaty zadłużenia, potwierdzenie, że po dokonaniu całkowitej spłaty kredytu na wskazany rachunek bankowy bank wyda wszelkie dokumenty niezbędne do wykreślenia hipoteki obciążającej lokal oraz (iii) dyspozycja wcześniejszej spłaty kredytu – o ile lokal jest obciążony hipoteką, a z ceny spłacany jest kredyt strony sprzedającej
  - kopia wniosku o bonifikatę, potwierdzenie zapłaty opłaty jednorazowej, zaświadczenie - zgoda na wykreślenie roszczenia o opłatę przekształceniową – o ile lokal znajduje się w budynku posadowionym na nieruchomości oddanej do dnia 01 stycznia 2019 roku w użytkowanie wieczyste, które to prawo uległo przekształceniu na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz w zależności od

tęgo, na jakim etapie jest postępowanie dotyczące zapłaty opłaty związanej z przekształceniem użytkowania wieczystego we własność w zakresie udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem i w związku z tym który z tych dokumentów ma strona sprzedająca

- informacja o tym, w jaki sposób nieruchomość, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal ma zapewniony dostęp do drogi publicznej
- zaświadczenie o tym, czy nieruchomość, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal jest położona na obszarze rewitalizacji lub na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji
- aktualne zaświadczenie potwierdzające, że w lokalu nikt nie jest zameldowany na pobyt stały ani na pobyt czasowy - o ile strona kupująca żąda takiego dokumentu
- aktualne zaświadczenie wydane przez zarządcę/administratora wspólnoty mieszkaniowej o niezaleganiu w opłatach z tytułu korzystania z lokalu - o ile strona kupująca żąda takiego dokumentu
- świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu – o ile strona kupująca żąda takiego dokumentu
- dotyczące strony sprzedającej zaświadczenia o niezaleganiu wobec ZUS i US oraz dotyczące lokalu zaświadczenie o niezaleganiu przez stronę sprzedającą wobec gminy z tytułu podatku od nieruchomości – o ile strona kupująca żąda takich dokumentów
- informacja, czy sprzedaż lokalu jest opodatkowana VAT, a jeśli tak wyjaśnienie:
  - czy strona sprzedająca jest podatnikiem VAT czynnym
  - czy strona kupująca jest podatnikiem VAT czynnym
  - kiedy nastąpiło pierwsze zasiedlenie lokalu w rozumieniu ustawy o VAT i w jaki sposób
  - czy w stosunku do lokalu przysługiwało stronie sprzedającej prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego
  - czy strona sprzedająca ponosiła wydatki na ulepszenie lokalu, w stosunku do których miała prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego, a jeżeli ponosiła takie wydatki, to czy były one niższe czy wyższe niż 30% wartości początkowej lokalu
  - czy jest konieczność składania oświadczenia o wyborze opodatkowania VAT

- warunki umowne – cena (i jej poszczególne części ze wskazaniem, które już zostały zapłacone), sposób zapłaty (gotówka/przelew), numer rachunku bankowego strony sprzedającej właściwy do zapłaty, terminy zapłaty poszczególnych części ceny, termin wydania lokalu na rzecz strony kupującej, itp.

CSJ