

UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ (NIEZABUDOWANEJ LUB ZABUDOWANEJ)

- 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 nieruchomości gruntowej, 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 nieruchomości gruntowej
 - 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 nieruchomości gruntowej
 - 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 nieruchomości gruntowej
 - podstawa nabycia nieruchomości gruntowej 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 zbywanej nieruchomości gruntowej 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 zbywanej nieruchomości 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 nieruchomość gruntową oraz (iii) dyspozycja wcześniejszej spłaty kredytu – o ile nieruchomość gruntowa jest obciążona hipoteką, a z ceny spłacany jest kredyt strony sprzedającej
 - informacja o tym, w jaki sposób nieruchomość gruntowa ma zapewniony dostęp do drogi publicznej
 - stanowiący podstawę wpisu do księgi wieczystej aktualny wyrys z mapy ewidencyjnej

- stanowiący podstawę wpisu do księgi wieczystej aktualny wypis z rejestru gruntów
- wypis z aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zaświadczenie potwierdzające, że dla tej nieruchomości gruntowej nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- zaświadczenie o tym, czy nieruchomość gruntowa 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
- zaświadczenie o tym, czy nieruchomość gruntowa jest nieruchomością przeznaczoną do zalesienia, czy stanowi grunt, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, objęty uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 tej ustawy
- ostateczna decyzja o warunkach zabudowy – o ile nieruchomość gruntowa jest zabudowana i o ile ten dokument był wydany
- ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (wraz z wszystkimi zmianami) – o ile nieruchomość gruntowa jest zabudowana i o ile ten dokument był wydany
- dokument potwierdzający przyjęcie budynku do użytkowania (ostateczna decyzja o przyjęciu budynku do użytkowania/zawiadomienie o zakończeniu budowy wraz z potwierdzeniem braku sprzeciwu ze strony Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego) – o ile nieruchomość gruntowa jest zabudowana
- stanowiący podstawę wpisu do księgi wieczystej aktualny wypis z rejestru/kartoteki budynków dla budynku albo opis budynku – o ile nieruchomość gruntowa jest zabudowana
- aktualne zaświadczenie potwierdzające, że w budynku posadowionym na nieruchomości gruntowej nikt nie jest zameldowany na pobyt stały ani na pobyt czasowy – o ile nieruchomość gruntowa jest zabudowana i o ile strona kupująca żąda takiego dokumentu
- świadectwo charakterystyki energetycznej budynku – o ile nieruchomość gruntowa jest zabudowana i o ile strona kupująca żąda takiego dokumentu
- dotyczące strony sprzedającej zaświadczenia o niezaleganiu wobec ZUS i US oraz dotyczące nieruchomości zaświadczenie o niezaleganiu przez stronę

sprzedającą wobec gminy z tytułu podatku od nieruchomości – o ile strona kupująca żąda takich dokumentów

- informacja, czy sprzedaż nieruchomości gruntowej jest opodatkowana VAT, a jeśli tak wyjaśnienie:
 - czy strona sprzedająca jest podatnikiem VAT czynnym
 - czy strona kupująca jest podatnikiem VAT czynnym
 - dokładny opis budynków/budowli/urządzeń posadowionych na nieruchomości gruntowej, ze wskazaniem który z budynków/budowli/urządzeń jest opodatkowany VAT albo zwolniony z VAT i na jakiej podstawie
 - kiedy nastąpiło pierwsze zasiedlenie w rozumieniu ustawy o VAT każdego z budynków/budowli/urządzeń i w jaki sposób
 - czy w stosunku do któregośkolwiek z budynków/budowli/urządzeń i którego przysługiwało stronie sprzedającej prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego
 - czy strona sprzedająca ponosiła wydatki na ulepszenie któregośkolwiek z budynków/budowli/urządzeń (i którego?), 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 tych obiektów
 - 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 nieruchomości gruntowej na rzecz strony kupującej, itp.