

UMOWA SPRZEDAŻY SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

- 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jak i obecny (panna/kawaler, zameężna/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 spółdzielczego własnościowego prawa do 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
 - jeśli w imieniu strony sprzedającej działa pełnomocnik - dokument pełnomocnictwa

- 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, zameężna/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 spółdzielczego własnościowego prawa do 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – o ile takowa jest prowadzona
 - podstawa nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do 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 spółdzielczego własnościowego prawa do 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 spółdzielczego własnościowego prawa do 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 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz (iii) dyspozycja wcześniejszej spłaty kredytu – o ile spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obciążone hipoteką, a z ceny spłacany jest kredyt strony sprzedającej

- zaświadczenie wydane przez spółdzielnię zawierające co najmniej następujące dane: nazwę i REGON spółdzielni; komu i na jakiej podstawie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; numer księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal; informację czy dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest prowadzona księga wieczysta; oznaczenie lokalu (numer lokalu, z czego się składa lokal – rodzaj izb, kondygnacja, powierzchnia użytkowa); potwierdzające brak zaległości w opłatach z tytułu korzystania z lokalu
- zaświadczenie wydane przez spółdzielnię dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowiące podstawę założenia księgi wieczystej, zawierające co najmniej następujące dane: nazwę, REGON i KRS spółdzielni; komu i na jakiej podstawie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; numer księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal; informację, że dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest prowadzona księga wieczysta; oznaczenie lokalu (numer lokalu, z czego się składa lokal – rodzaj izb, kondygnacja, powierzchnia użytkowa) - o ile dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu będzie zakładana księga wieczysta
- stanowiący podstawę wpisu do księgi wieczystej wypis z rejestru gruntów dla nieruchomości, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal - o ile dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu będzie zakładana księga wieczysta
- aktualne zaświadczenie potwierdzające, że w lokalu nikt nie jest zameldowany na pobyt stały ani na pobyt czasowy - 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 – o ile strona kupująca żąda takich dokumentów
- informacja, czy sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w rozumieniu ustawy o VAT i w jaki sposób

- czy w stosunku do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługiwało stronie sprzedającej prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego
 - czy strona sprzedająca ponosiła wydatki na ulepszenie spółdzielczego własnościowego prawa do 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 spółdzielczego własnościowego prawa do 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