

**UMOWA SPRZEDAŻY
PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI
(I POSADOWIONYCH NA GRUNCIE BUDYNKÓW/BUDOWLI/URZĄDZEŃ)**

- 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 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (i posadowionych na gruncie budynków/budowli/urządzeń), 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 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (i posadowionych na gruncie budynków/budowli/urządzeń)
 - 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, 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 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (i posadowionych na gruncie budynków/budowli/urządzeń)
- 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 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (i posadowionych na gruncie budynków/budowli/urządzeń)

- podstawa nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (i posadowionych na gruncie budynków/budowli/urządzeń) 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 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (i posadowionych na gruncie budynków/budowli/urządzeń) 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 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (i posadowionych na gruncie budynków/budowli/urządzeń) 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 prawo użytkowania wieczystego nieruchomości (i posadowione na gruncie budynku/budowle/urządzenia) oraz (iii) dyspozycja wcześniejszej spłaty kredytu – o ile prawo użytkowania wieczystego nieruchomości (i posadowione na gruncie budynku/budowle/urządzenia) jest obciążone hipoteką, a z ceny spłacany jest kredyt strony sprzedającej

- informacja o tym, w jaki sposób oddana w użytkowanie wieczyste 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 oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- zaświadczenie o tym, czy oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomość 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 oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomość (niebędąca własnością Skarbu Państwa) 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 oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomość jest zabudowana i o ile ten dokument był wydany
- ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (wraz z wszystkimi zmianami) – o ile oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomość 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 oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomości jest zabudowana
- stanowiący podstawę wpisu do księgi wieczystej aktualny wypis z rejestru/kartoteki budynków dla budynku – o ile oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomości jest zabudowana
- aktualne zaświadczenie potwierdzające, że w budynku posadowionym na oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości nikt nie jest zameldowany na pobyt stały ani na pobyt czasowy – o ile oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomości jest zabudowana i o ile strona kupująca żąda takiego dokumentu
- świadectwo charakterystyki energetycznej budynku – o ile oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomości jest zabudowana i o ile strona kupująca żąda takiego dokumentu
- dotyczące strony sprzedającej zaświadczenia o niezaleganiu wobec ZUS i US oraz zaświadczenia o niezaleganiu przez stronę sprzedającą wobec gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz wobec właściciela gruntu z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste – o ile strona kupująca żąda takich dokumentów
- informacja, czy sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (i posadowionych na gruncie budynków/budowli/urządzeń) 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 oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości, 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 oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości (i posadowionych na gruncie budynków/budowli/urządzeń) na rzecz strony kupującej, itp.

CSJ