

## UMOWA ZAMIANY

- jeśli stroną 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 przedmiotu umowy, 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
- jeśli stroną 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 zbycie/nabycie przedmiotu umowy
  - 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 działa pełnomocnik
- podstawa nabycia przedmiotu umowy zamiany przez zbywcę (również podstawa nabycia poprzednika prawnego zbywcy, o ile zbywca nabył 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 zbywcę przedmiotu umowy zamiany 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 zbywcę - osobę fizyczną przedmiotu umowy zamiany 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
- umowa kredytu i zaświadczenie wydane przez bank – wierzyciela hipotecznego, z którego treści wynika w szczególności stan aktualnego

zadłużenia wobec banku z tytułu umowy kredytu zabezpieczonej hipoteką – o ile przedmiot umowy zamiany jest obciążony hipoteką

- informacja, czy zamiana jest opodatkowana VAT, a jeśli tak wyjaśnienie:
  - czy strony są podatnikami VAT czynnymi
  - dokładny opis budynków/budowli/urządzeń posadowionych na nieruchomości/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 lokalu lub każdego z budynków/budowli/urządzeń i w jaki sposób
  - czy w stosunku do lokalu lub któregośkolwiek z budynków/budowli/urządzeń i którego przysługiwało stronie zbywającej prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego
  - czy strona zbywająca ponosiła wydatki na ulepszenie lokalu lub 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
- wartość rynkowa przedmiotów umowy zamiany (to jest nieruchomości gruntowej, oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości i posadowionych na niej budynków/budowli/urządzeń, stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu)
- dotyczące stron zaświadczenia o niezaleganiu wobec ZUS i US – o ile strony żądają od siebie nawzajem takich dokumentów
- gdy przedmiotem umowy zamiany jest nieruchomość gruntowa:
  - numer księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej
  - 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 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 nabywca żąda takiego dokumentu
- świadectwo charakterystyki energetycznej budynku – o ile nieruchomość gruntowa jest zabudowana i o ile nabywca żąda takiego dokumentu
- dotyczące nieruchomości zaświadczenie o niezaleganiu przez zbywcę wobec gminy z tytułu podatku od nieruchomości – o ile nabywca żąda takiego dokumentu

• gdy przedmiotem umowy zamiany jest oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomość oraz posadowione niej budynki/budowle/urządzenia:

- numer księgi wieczystej prowadzonej dla prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (i posadowionych na gruncie budynków/budowli/urządzeń)
- informacja o tym, w jaki sposób oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomość 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 (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 nieruchomości 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 nieruchomości 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 nabywca żąda takiego dokumentu

– świadectwo charakterystyki energetycznej budynku – o ile oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomości jest zabudowana i o ile nabywca żąda takiego dokumentu

– zaświadczenia o niezaleganiu przez zbywcę wobec gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz wobec właściciela gruntu z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste – o ile nabywca żąda takich dokumentów

• gdy przedmiotem umowy zamiany jest lokal stanowiący odrębną nieruchomością:

– numer księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu

– 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 tego, 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 zbywca

– informacja o tym, w jaki sposób nieruchomości, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal ma zapewniony dostęp do drogi publicznej

- aktualne zaświadczenie potwierdzające, że w lokalu nikt nie jest zameldowany na pobyt stały ani na pobyt czasowy - o ile nabywca żąda takiego dokumentu
- aktualne zaświadczenie wydane przez zarządcę/administratora wspólnoty mieszkaniowej o niezaleganiu w opłatach z tytułu korzystania z lokalu - o ile nabywca żąda takiego dokumentu
- świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu – o ile nabywca żąda takiego dokumentu
- dotyczące lokalu zaświadczenie o niezaleganiu przez zbywcę wobec gminy z tytułu podatku od nieruchomości – o ile nabywca żąda takiego dokumentu

- gdy przedmiotem umowy zamiany jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu:

- numer księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – o ile takowa jest prowadzona
- 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 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, 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 nabywca żąda takiego dokumentu
- świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu – o ile nabywca żąda takiego dokumentu