

## **UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY/PRZENIESIENIA PO UMOWIE DEWELOPERSKIEJ**

- dane osobowe nabywcy, takie jak imiona, nazwisko, imiona rodziców, adres zamieszkania z kodem pocztowym, seria, numer i termin ważności dokumentu tożsamości, PESEL i stan cywilny (panna/kawaler, zamężna/żonaty, wdowa/wdowiec, rozwiedziona/rozwiedziony)
- wypis aktu notarialnego umowy majątkowej małżeńskiej lub odpis orzeczenia sądu w tym zakresie dotyczące nabywcy – jeśli takowe były zawierane/wydane
- dane i dokumenty dotyczące dewelopera:
  - (a) osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą (czyli tzw. Kowalska/Kowalski):
    - dane osobowe, takie jak imiona, nazwisko, imiona rodziców, adres zamieszkania z kodem pocztowym, seria, numer i termin ważności dokumentu tożsamości, PESEL
    - NIP
    - REGON
    - stan cywilny z chwili nabycia nieruchomości, jak i obecny (panna/kawaler, zamężna/żonaty, wdowa/wdowiec, rozwiedziona/rozwiedziony)
    - jeśli deweloper pozostaje w związku małżeńskim – określenie, jaki ustrój majątkowy małżeński panuje w tym małżeństwie (wspólność majątkowa/rozdzielność/rozdzielność z wyrównaniem dorobków)
    - wypis aktu notarialnego umowy majątkowej małżeńskiej lub odpis orzeczenia sądu w tym zakresie dotyczące dewelopera – jeśli takowe były zawierane/wydane
  - (b) 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 dewelopera
    - uchwała – zgoda korporacyjna na realizację inwestycji, w tym ustanawianie odrębnej własności lokali i ich zbywanie, zawieranie umów o podział do korzystania
    - dane osobowe przedstawiciela dewelopera, takie jak imiona, nazwisko, imiona rodziców, adres zamieszkania z kodem pocztowym, seria, numer i termin ważności dokumentu tożsamości, PESEL
- dokument pełnomocnictwa - jeśli w imieniu nabywcy/dewelopera działa pełnomocnik

- numer księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja
- podstawa nabycia nieruchomości przez dewelopera
- zaświadczenie wydane w trybie art. 19 ust. 6 ustawy o podatku od spadków i darowizn przez właściwego naczelnika urzędu skarbowego, potwierdzające, że nabycie przez dewelopera – osobę fizyczną nieruchomości, na której została zrealizowana inwestycja deweloperska 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 dewelopera - osobę fizyczną przedmiotowej 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
- podstawy ustanowienia służebności gruntowych, służebności przesyłu, praw użytkowania – o ile nieruchomość jest obciążona służebnościami gruntowymi, służebnościami przesyłu, prawami użytkowania
- informacja, czy inwestycja jest kredytowana, a nieruchomość obciążona jest hipoteką. Jeśli jest obciążenie hipoteczne – umowa kredytu oraz zaświadczenie – zgoda banku na zwolnienie spod obciążenia hipotecznego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej
- zaświadczenie o tym, czy 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 nieruchomość 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
- informacja o tym, w jaki sposób nieruchomość, na której została realizowana inwestycja deweloperska ma zapewniony dostęp do drogi publicznej

- stanowiący podstawę wpisu do księgi wieczystej aktualny wyrys z mapy ewidencyjnej z uwidocznionym budynkiem
- stanowiący podstawę wpisu do księgi wieczystej aktualny wypis z rejestru gruntów
- wypis z aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zaświadczenie potwierdzające, że dla nieruchomości nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- ostateczna decyzja o warunkach zabudowy – o ile była wydana
- ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (wraz z wszystkimi zmianami)
- 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)
- stanowiący podstawę wpisu do księgi wieczystej aktualny wypis z rejestru/kartoteki budynków dla budynku z uwidocznioną powierzchnią użytkową budynku (powierzchnia lokali i pomieszczeń przynależnych)
- rzut lokalu, garażu, komórki lokatorskiej na kondygnacji budynku
- zaświadczenie o samodzielności lokalu
- stanowiący podstawę wpisu do księgi wieczystej wypis z rejestru/kartoteki lokali dla lokalu
- świadectwo charakterystyki energetycznej budynku i lokalu
- informacja, czy garaż będzie stanowił odrębną nieruchomość czy też stanowi część nieruchomości wspólnej, a tym samym będzie zawierana umowa o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie miejsc postojowych,
- informacja, czy komórki lokatorskie stanowią pomieszczenia przynależne do lokali czy też stanowią część nieruchomości wspólnej, a tym samym będzie zawierana umowa o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie komórek lokatorskich

- dotyczące dewelopera zaświadczenia o niezaleganiu wobec ZUS i US oraz dotyczące nieruchomości zaświadczenia o niezaleganiu wobec gminy z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste/podatku od nieruchomości – o ile nabywca tego żąda
- jeśli budynek został wybudowany na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste - dokument potwierdzający przekształcenie użytkowania wieczystego we własność wraz z wysokością opłaty przekształceniowej
- termin wydania lokalu
- wypis aktu notarialnego umowy deweloperskiej - jeśli była wcześniej zawierana

CSJ