



Kancelaria Notarialna
Bogna Malinowska Paulina Snarska
Notariusze Spółka Cywilna
Św. Mikołaja 1 lok. 16 15-419 Białystok

Umowa sprzedaży lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość

1) Numer księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu;

2) Dane osobowe Stron;

*W przypadku, gdy stroną umowy jest osoba prawna (np. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością):

- numer KRS, numer REGON oraz NIP;

- tekst jednolity umowy/statutu;

- uchwała tj. zgoda korporacyjna na zbycie/nabycie przedmiotu umowy, chyba że z ustawy albo z aktu założycielskiego lub statutu osoby prawnej (np. z umowy spółki) wynika, że uchwała taka nie jest potrzebna;

- dane osób fizycznych reprezentujących osobę prawną;

3) Podstawa nabycia lokalu (np. wypis aktu notarialnego, odpis prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, wypis zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia);

*Uwaga: W przypadku nabycia lokalu w drodze, dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, zasiedzenia (zawsze) oraz w przypadku nabycia lokalu w drodze darowizny/nieodpłatnego zniesienia współwłasności po 01 stycznia 2007 roku dodatkowo - Zaświadczenie wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego stwierdzające, że podatek od spadków i darowizn został zapłacony lub że nabycie jest zwolnione od podatku albo że zobowiązanie podatkowe wygasło wskutek przedawnienia;

4) Zaświadczenie, że przedmiotowy lokal nie jest położony na obszarze rewitalizacji lub na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji (w przypadku lokali położonych na terenie Białegostoku dokument niniejszy wydaje Urząd Miejski w Białymstoku, Departament Urbanistyki i Architektury,

ul. Białówny 11, natomiast dla lokali położonych poza Białymstokiem – właściwy urząd gminy/miasta);

5) Zaświadczenie, że w przedmiotowym lokalu nikt nie jest zameldowany na pobyt stały ani na pobyt czasowy (w przypadku lokali położonych na terenie Białegostoku dokument niniejszy wydaje Urząd Miejski w Białymstoku, Departament Obsługi Mieszkańców Referat Ewidencji Ludności, ul. Branickiego 3/5, natomiast dla lokali położonych poza Białymstokiem – właściwy urząd gminy/miasta);

6) Świadectwo charakterystyki energetycznej, jeżeli zostało sporządzone;

7) Zaświadczenie wydane przez Administratora, Zarządcę, Wspólnotę w przedmiocie braku zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych za lokal.

*Dodatkowo:

- umowa przedwstępna (do okazania), jeżeli strony podpisały taką umowę;
- w przypadku, gdy Strona Kupująca korzysta z kredytu bankowego: oświadczenie Banku do ustanowienia hipoteki wraz z załączonymi pełnomocnictwami, odpis KRS Banku oraz do okazania umowa kredytowa;
- w przypadku lokalu obciążonego hipoteką – zaświadczenie wydane przez Bank zezwalające na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej wraz ze wszystkimi odnoszącymi się do niej wpisami dodatkowymi (w przypadku, gdy kredyt został już spłacony), bądź zaświadczenie wydane przez Bank, o wysokości zadłużenia, wskazujące kwotę aktualnego zadłużenia oraz numer rachunku bankowego (rachunek techniczny Banku), na który należy wpłacić środki celem spłaty kredytu, z którego treści będzie wynikało ponadto, że bank zobowiązuje się po całkowitej spłacie kredytu wydać stosowne dokumenty zezwalające na wykreślenie hipoteki z danej księgi wieczystej;
- w przypadku, gdy któraś ze stron umowy ma być reprezentowana przez Pełnomocnika - wypis aktu notarialnego obejmującego pełnomocnictwo.

Niezbędne informacje:

- cena sprzedaży, warunki i termin jej płatności (tj. czy cena sprzedaży została już zapłacona, czy została zapłacona część ceny sprzedaży, w jakich częściach i terminach ma nastąpić zapłata ceny sprzedaży);

- warunki i data wydania lokalu (tj. kiedy dokładnie nastąpi wydanie lokalu, np. przed podpisaniem aktu, po dokonaniu zapłaty ceny, w określonym terminie);
- numer rachunku bankowego Strony Sprzedającej - w przypadku, gdy strony umówiły się, iż zapłata ceny ma nastąpić na rachunek bankowy;
- informacja, czy lokal jest przedmiotem najmu;
- informacja, czy w lokalu jest prowadzona lub zarejestrowana działalność gospodarcza.