



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

## **Umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**

1) Numer księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (jeżeli została założona);

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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (np. wypis aktu notarialnego, przydział, odpis prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, wypis zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia);

\*Uwaga: W przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze, dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, zasiedzenia (zawsze) oraz w przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze darowizny 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;

\*Uwaga: W przypadku, gdy dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ma być założona księga wieczysta (np. gdy będzie ustanowiona hipoteka) – należy przedłożyć wszystkie podstawy nabycia.

4) Zaświadczenie wydane przez Spółdzielnię Mieszkaniową, zawierające między innymi następujące dane: informacje o przysługującym Stronie Sprzedającej spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, numer księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal, informacje czy dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest prowadzona księga wieczysta, informacje o braku zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokal;

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.

\*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 spółdzielczego własnościowego prawa do 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.