



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

Umowa sprzedaży zabudowanej działki gruntu

1) Numer księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej;

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 nieruchomości (np. wypis aktu notarialnego, odpis prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, wypis zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia, Akt własności ziemi);

*Uwaga: W przypadku nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, zasiedzenia (zawsze) oraz w przypadku nabycia nieruchomości 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) Wypis z rejestru gruntów wraz z wypisem z kartoteki budynków, z adnotacją o przeznaczeniu dokumentów do dokonywania wpisu w księdze wieczystej (dla działek położonych na terenie Białegostoku niniejsze dokumenty wydaje Urząd Miejski w Białymstoku, Departament

Geodezji, ul. Słonimska 2/2, w przypadku działek położonych poza miastem Białystok dokumenty wydaje Starostwo Powiatowe w Białymstoku, Wydział Geodezji, Katastru i Nieruchomości, ul. Branickiego 13, w innych przypadkach właściwe Starostwo Powiatowe bądź Urząd Miasta);

*Uwaga: W przypadku odłączania działki z dotychczasowej księgi wieczystej i zakładania dla niej nowej księgi wieczystej – również wyrys z mapy ewidencyjnej.

5) Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zaświadczenie o jego braku (dla działek położonych na terenie Białegostoku zaświadczenie wydaje Urząd Miejski w Białymstoku, Departament Urbanistyki i Architektury, ul. dr Ireny Białówny 11, zaś w przypadku działek położonych poza Białymstokiem - właściwy urząd miasta/gminy);

6) Zaświadczenie, iż działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji lub Specjalnej Strefy Rewitalizacji (dla działek położonych na terenie Białegostoku zaświadczenie wydaje Urząd Miejski w Białymstoku, Departament Urbanistyki i Architektury, ul. dr Ireny Białówny 11, zaś w przypadku działek położonych poza Białymstokiem właściwy urząd miasta/gminy);

7) Zaświadczenie, iż działka nie jest objęta uproszczonym planem urządzania lasu lub decyzją określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej (dla działek położonych na terenie Białegostoku zaświadczenie wydaje Urząd Miejski w Białymstoku Departament Ochrony Środowiska, ul. Słonimska 1, a w przypadku działek położonych poza Białymstokiem – Starostwo Powiatowe w Białymstoku, ul. Borsucza 2);

- zaświadczenie, iż w budynku nikt nie jest zameldowany na pobyt stały lub czasowy (dla nieruchomości położonych na terenie Białegostoku zaświadczenie wydaje Urząd Miejski w Białymstoku, ul. J. K. Branickiego 3/5, zaś w przypadku nieruchomości położonych poza Białymstokiem - właściwy urząd miasta/gminy);
- świadectwo charakterystyki energetycznej budynku (jeżeli zostało sporządzone).

*Dodatkowo:

- decyzja o warunkach zabudowy - jeśli została wydana;

- w sytuacji, gdy działka uległa podziałowi – ostateczna decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości wraz z mapą z projektem podziału nieruchomości i wykazem zmian danych ewidencyjnych oraz wyrys z mapy ewidencyjnej dla wszystkich działek powstałych w wyniku podziału;
- 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 nieruchomości obciążonej 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 nieruchomości (tj. kiedy dokładnie nastąpi wydanie nieruchomości, 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 działka ma zapewniony dostęp do drogi publicznej;
- Informacja, czy nieruchomość jest przedmiotem najmu, dzierżawy;
- Informacja, czy w budynku jest prowadzona bądź zarejestrowana działalność