



Szanowni Państwo,

w związku z planowanym zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości, w celu dokonania analizy stanu prawnego nieruchomości, prosimy o przekazanie informacji i dokumentów, według listy poniżej.

Dokumenty do sprzedaży nieruchomości:

- wydruk lub odpis z księgi wieczystej
- fotokopie akt księgi wieczystej lub pełnomocnictwo umożliwiające wgląd do księgi wieczystej (Pamiętaj! Wgląd do akt księgi wieczystej oprócz właściciela może dokonać tylko notariusz, adwokat lub radca prawny!)
- dokument stanowiący podstawę nabycia nieruchomości przez Sprzedającego (umowa sprzedaży, umowa ustanowienia użytkowania wieczystego, decyzja o ustanowieniu użytkowania wieczystego, umowa darowizny, postanowienie spadkowe, postanowienie o zniesieniu współwłasności, postanowienie o zasiedzeniu, postanowienie o przysądzeniu własności itp.)
- jeżeli Sprzedającym jest osoba prawna – spółka, stowarzyszenie, fundacja lub inna jednostka prawna – umowa, statut, uchwała wskazujące uzyskanie zgody organów na zawarcie umowy sprzedaży lub brak takiego obowiązku
- w przypadku przekształcenia użytkowania wieczystego we własność - decyzja lub zaświadczenie o przekształceniu
- umowy przedwstępne lub rezerwacyjne z innymi ewentualnymi nabywcami nieruchomości
- zaświadczenie o uiszczeniu podatku od spadków i darowizn lub zwolnieniu od tego podatku - w przypadku nabycia nieruchomości darowizną lub spadkiem lub na skutek zniesienia współwłasności
- w przypadku obciążenia hipoteką - dokumenty stanowiące podstawę ustanowienia hipoteki lub zaświadczenie wierzyciela o aktualnej wysokości zadłużenia
- dokumenty stanowiące podstawę ustanowienia innych obciążeń, jak np. służebności, dożywocia, zakazy zbywania, obciążenia, ostrzeżenia, roszczenia (umowa, wyrok, postanowienie sądu)
- wypisy i wyrisy (mapy) z ewidencji gruntów
- wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (o ile plan obowiązuje dla danej nieruchomości)
- zaświadczenie czy działka została objęta planem urządzenia lasu lub jego braku lub tzw. decyzją o lasach (nawet w przypadku nieruchomości miejskich!!!)
- zaświadczeni czy działka znajduje się w obszarze rewitalizacji (niezależnie od położenia)
- w przypadku braku planu miejscowego - decyzja o warunkach zabudowy, o ile została wydana oraz ewentualnie informacje ze studium uwarunkowań, jeżeli przystąpiono do procesu uchwalania planu miejscowego
- pozwolenie na budowę, jeżeli zostało wydane
- inne decyzje dotyczące nieruchomości w zakresie budowy, jak i podziałów, ograniczeń w korzystaniu
- ewentualne odwołania, zażalenia, skargi dotyczące postępowań budowlanych
- podstawy dostępu do drogi publicznej (np. służebność, udział w nieruchomości drogowej, decyzja o lokalizacji zjazdu)
- umowy z dostawcami mediów (woda, prąd, kanalizacja, ciepło, gaz)

- umowy dzierżawy, najmu i inne ograniczenia w korzystaniu z działki
- umowy pierwokupu, odkupu, opcji
- zaświadczenia dla Sprzedającego o braku zaległości w płatności rat, opłat, podatków wobec Banku, Urzędu Skarbowego, Urzędu Gminy, ZUS
- w przypadku nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym – zaświadczenie o braku zameldowania
- decyzje, wyroki administracyjne, sądowe we wszelkich postępowaniach związanych z nieruchomością, w tym z udziałem Sprzedającego
- dokumenty o objęciu nieruchomości ochroną Konserwatora Zabytków lub postępowaniach w tym zakresie
- decyzje, zaświadczenia o objęciu nieruchomości postępowaniem o realizację inwestycji celu publicznego lub postępowania ZRID (drogi, budynki publiczne, linie wodne, elektryczne itp.) lub o postępowaniach w tym zakresie
- zaświadczenia, iż wobec nieruchomości nie toczą się postępowania reprivatyzacyjne lub wywłaszczeniowe

Dodatkowe istotne informacje:

- Czy na nieruchomości lub jej części planowana jest inwestycja celu publicznego np. droga, infrastruktura techniczna (linia wodna, gazowa, elektryczna itp.)?
- Czy na nieruchomości były składowane, przechowywane substancje lub urządzenia szkodliwe dla środowiska lub niebezpieczne (np. niewybuchy)? Czy zostały wydane dokumenty w tym zakresie (decyzje, postanowienia, wyroki). Czy były prowadzone prace polegające na ich usunięciu?
- Szczegółowe informacje o jakichkolwiek obecnych lub potencjalnych roszczeniach osób trzecich w stosunku do nieruchomości (w tym roszczenia reprivatyzacyjne) oraz toczących się postępowaniach (egzekucyjnych, wywłaszczeniowych, budowlanych), których wynik może mieć wpływ na sposób i zakres korzystania z nieruchomości lub spowodować egzekucję z nieruchomości czy oddanie nieruchomości osobom trzecim.
- Czy nieruchomość podlega pod Konserwatora Zabytków i ewentualnie w jakim zakresie?
- Informacje na temat wszelkich stwierdzonych, niezbędnych lub planowanych odstępstw od pozwolenia na budowę.
- Czy są lub były prowadzone postępowania zmierzające do uchyleń powołań na budowę lub jego zmiany?
- Informacje odnośnie granic z działkami sąsiednimi, czy są lub były prowadzone postępowania o ustalenie lub odnowienie granic?
- Informacje o nieruchomościach sąsiednich – ich przeznaczenie, planowana i wykonana zabudowa, relacje z sąsiadami, kwestie sporne z sąsiadami.

Przygotowanie i analiza dokumentów dotyczących nieruchomości:

Grzechowiak Kotiuk Radcowie Prawni Sp. p.
ul. Zwycięzców 28 lok. 21-22 (Galeria Saska Kępa), 03-938 Warszawa
tel.: 577-194-294
mail: biuro@gkradcowie.pl