



Przygotowanie mieszkania do sprzedaży wymaga zebrania szeregu dokumentów, które są niezbędne do przeprowadzenia transakcji. Oto szczegółowa lista dokumentów, które powinieneś przygotować:



1. Akt własności

Oficjalny dokument potwierdzający twoje prawo własności do nieruchomości, którym może być:

- umowa darowizny nieruchomości
- poświadczenie dziedziczenia
- przydział
- umowa kupna-sprzedaży



2. Wypis z księgi wieczystej

Aktualny wypis z księgi wieczystej dostępny w elektronicznym systemie informacji o nieruchomościach.



3. Zaświadczenie o braku zaległości czynszowych

Dokument wydany przez administrację budynku (spółdzielnię) lub wspólnotę mieszkaniową potwierdzający, że nie masz zaległości w płatnościach.



4. Dokument ze spółdzielni

w przypadku braku księgi wieczystej oraz chęci jej założenia przez kupującego.

Dokument, zawierający informacje o tym, komu przysługuje spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu. Znajduje się w nim również opis pomieszczeń i położenie oraz zapis, czy dla lokalu prowadzona jest księga wieczysta. Jeśli jej nie ma - w zaświadczeniu powinna zostać ujęta informacja, że nie ma przeciwwskazań do jej założenia. Dodatkowo, spółdzielnia zawiera w takim zaświadczeniu informację, że jest właścicielem lub użytkownikiem/współużytkownikiem wieczystym gruntu oraz numer księgi wieczystej gruntu, na którym postawiony jest budynek.



5. Zaświadczenie o niezaleganiu z podatkami

W przypadku sprzedaży mieszkania, które nabyto w drodze dziedziczenia lub darowizny albo nieodpłatnego zniesienia współwłasności, konieczne jest dostarczenie zaświadczenia Naczelnika Urzędu Skarbowego o uregulowaniu podatku od spadków.



6. Świadectwo charakterystyki energetycznej

(certyfikat energetyczny)

Dokument określający charakterystykę energetyczną budynku, ważny 10 lat od daty wystawienia.





7. Promes z banku dotycząca wysokości zadłużenia

Gdy mieszkanie jest obciążone hipoteką (co znajduje odzwierciedlenie w dziale IV księgi wieczystej), sprzedający musi uzyskać od banku stosowne zaświadczenie, które będzie zawierać informację o saldzie kredytu, prowizji za wcześniejszą spłatę, przyrzeczenie wydania zgody na zwolnienie zabezpieczeń przez bank po całkowitej spłacie kredytu oraz informację o numerze rachunku technicznego do spłaty kredytu.



8. Umowa przedwstępna sprzedaży

(opcjonalnie)

Jeśli została zawarta, kopię umowy przedwstępnej zawierającej warunki sprzedaży.



9. Pełnomocnictwo

(jeżeli dotyczy)

W przypadku, gdy w sprzedaży uczestniczy pełnomocnik, notarialnie poświadczona kopia pełnomocnictwa.



10. Protokół zdawczo-odbiorczy

wykonywany podczas przekazania mieszkania stronie kupującej

- dokument potwierdzający stan mieszkania przy odbiorze od najemcy.
- Lista elementów wyposażenia, które zostaną w mieszkaniu po sprzedaży (meble, sprzęt AGD itp.).
- spisanie stanu liczników wody, ciepła miejskiego gazu oraz prądu.



11. Zgoda na sprzedaż drugiego małżonka

Podczas sprzedaży nieruchomości, które są współwłasnością małżeńską, zgoda drugiego małżonka jest kluczowym elementem procesu. Bez niej, transakcja może nie być prawnie ważna. Zgoda ta jest wymagana niezależnie od tego, czy małżonek jest współwłaścicielem nieruchomości, czy nie. Jest to zabezpieczenie prawne, które ma na celu ochronę interesów obu stron.



12. Dokument informujący o strefie rewitalizacji

Notariusz będzie wymagał również okazania zaświadczenia dokumentującego, czy lokal znajduje się w strefie rewitalizacji - dotyczy to jednak tylko sprzedaży nieruchomości w gminach, w których zostały utworzone strefy rewitalizacji i obszary zdegradowane.

