

Przydatne dokumenty:

WYKAZ DOKUMENTÓW do APD:

1. Odpis skrócony aktu zgonu spadkodawcy oraz jego nr PESEL
2. Dowody osobiste; ew. paszport spadkobierców.
3. Odpis skrócony aktu urodzenia spadkobiercy lub Odpis skrócony aktu małżeństwa spadkobierczyni, która wyszła za mąż;
4. Testament (jeśli był sporządzony).
5. Wykaz posiadanych przez spadkodawcę nieruchomości (udziałów) przez wskazanie nr Ksiąg wieczystych.

WYKAZ DOKUMENTÓW DO SPRZEDAŻY LOKALU

1. Numer księgi wieczystej (najczęściej podany jest w akcie notarialnym nabycia); na tej podstawie notariusz dokona wyszukania i sprawdzenia księgi wieczystej.
2. Dane z dowodów osobistych stron (ew. paszportów).
3. Akt nabycia np. wypis aktu notarialnego (do wglądu) lub postanowienie Sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia.
4. Zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o uregulowaniu podatku od spadków i darowizn (jeżeli nabycie miało miejsce w drodze spadku lub darowizny dokonanej po 01.01.2007 r.).
5. Warunki umowy: CENA..... w terminie do dnia, środki własne/kredyt WYDANIE przedmiotu do dnia
6. Oświadczenie/zaświadczenie Banku do ustanowienia hipoteki oraz umowa kredytowa do wglądu (w przypadku, gdy nabywca uzyskał kredyt).
7. Przy sprzedaży lokalu – na żądanie Kupującego – zaświadczenie o niezaleganiu z opłatami eksploatacyjnymi.

WYKAZ DOKUMENTÓW DO SPRZEDAŻY DZIAŁKI BUDOWLANEJ LUB NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ:

1. Numer księgi wieczystej (najczęściej podany jest w akcie notarialnym nabycia); na tej podstawie notariusz dokona wyszukania i sprawdzenia księgi wieczystej.
2. Dane z dowodów osobistych stron (ew. paszportów).
3. Wypis z rejestru gruntów, wypis z kartoteki budynków (zabudowana) wydane przez Starostwo Powiatowe [ew. wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej (w przypadku odłączenia działki)].
4. Zaświadczenie z Gminy o przeznaczeniu nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego (lub w studium uwarunkowań) + rewitalizacja.
5. Zaświadczenie ze Starostwa Powiatowego (Wydział Ochrony Środowiska) z informacją czy nieruchomość położona jest na terenie objętym uproszczonym planem urządzenia lasu oraz czy została wydana decyzja w trybie ustawy o lasach.

6. Akt nabycia np. wypis aktu notarialnego (do wglądu), Prawomocne postanowienie Sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia.
7. Zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o uregulowaniu podatku od spadków i darowizn (jeżeli nabycie miało miejsce w drodze spadku lub darowizny dokonanej po 01.01.2007 r.).
8. Wykaz zmian danych ewidencyjnych obrazujący podział geodezyjny oraz decyzja Wójta (Burmistrza; Prezydenta Miasta zatwierdzająca podział).
9. Warunki umowy: CENA..... w terminie do dnia, środki własne/kredyt WYDANIE przedmiotu do dnia
10. Oświadczenie/zaświadczenie Banku do ustanowienia hipoteki.
11. Decyzja o warunkach zabudowy, jeśli została wydana.

PRZYDATNE INFORMACJE

Prawo odkupu a prawo pierwokupu

Prawo odkupu oznacza możliwość ponownego nabycia rzeczy sprzedanej, co w konsekwencji powoduje tzw. sprzedaż powrotną. Zgodnie z treścią prawa odkupu sprzedający ma prawo oświadczyć kupującemu, że chce od niego odkupić rzecz będącą przedmiotem sprzedaży, co spowoduje, że stanie się on ponownie jej właścicielem. Prawo to reguluje niżej cytowany art. 593 i nast. Kodeksu cywilnego:

Art. 593. [Prawo odkupu]

§ 1. Prawo odkupu może być zastrzeżone na czas nieprzenoszący lat pięciu; termin dłuższy ulega skróceniu do lat pięciu.

§ 2. Prawo odkupu wykonywa się przez oświadczenie sprzedawcy złożone kupującemu. Jeżeli zawarcie umowy sprzedaży wymagało zachowania szczególnej formy, oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu powinno być złożone w tej samej formie.

Prawo pierwokupu (uregulowane w art. 596 i nast. [kodeksu cywilnego](#)), oznacza prawo określonej osoby do pierwszeństwa kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby jej właściciel zamierzał ją sprzedać osobie trzeciej. W takiej sytuacji osoba, która ma zamiar sprzedać rzecz, zobowiązana jest do zawarcia z osobą trzecią warunkowej umowy sprzedaży.

Art. 596. [Prawo pierwokupu]

Jeżeli ustawa lub czynność prawna zastrzega dla jednej ze stron pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej (prawo pierwokupu), stosuje się w braku [przepisów](#) szczególnych przepisy niniejszego rozdziału.

Art. 597. [Sprzedaż warunkowa]

§ 1. Rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona.

§ 2. Prawo pierwokupu wykonywa się przez oświadczenie złożone zobowiązanemu. Jeżeli zawarcie umowy sprzedaży rzeczy, której dotyczy prawo pierwokupu, wymaga zachowania szczególnej formy, oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu powinno być złożone w tej samej formie.

Art. 598. [Obowiązek zawiadomienia uprawnionego]

§ 1. Zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu powinien niezwłocznie zawiadomić uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią.

§ 2. Prawo pierwokupu co do nieruchomości można wykonać w ciągu miesiąca, a co do innych rzeczy - w ciągu tygodnia od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży, chyba że zostały zastrzeżone inne terminy.

Przykładowe prawa pierwokupu ustawowego:

1. Prawo pierwokupu nieruchomości w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.

a) Prawo pierwokupu dzierżawcy;

b) Prawo pierwokupu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR). Jeżeli brak jest uprawnionego do pierwokupu dzierżawcy lub niekorzystania przez niego z tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa działającemu na rzecz Skarbu Państwa. (art. 3 ust. 4 ukur)

2. Prawo pierwokupu w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w określonych przypadkach przyznaje prawo pierwokupu gminie. Zgodnie z art. 109 ust 1-3 ugn:

Gminie przysługuje prawo pierwokupu m.in. w przypadku sprzedaży:

a) niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego (z wyjątkiem nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, lub w przypadku braku planów miejscowych, nieruchomości które są wykorzystywane na cele rolne i leśne)

b) prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę (z wyjątkiem nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, lub w przypadku braku planów miejscowych, nieruchomości które są wykorzystywane na cele rolne i leśne)

c) nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, jeżeli przewiduje to uchwała, o której mowa w [art. 8](#) ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (lub Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w [rozdziale 5](#) tej ustawy);

3. Prawo pierwokupu w ustawie o lasach.

Prawo pierwokupu Skarbu Państwa reprezentowanego przez Lasy Państwowe określone zostało w art. 37a ustawy o lasach. Dotyczy sprzedaży gruntu niestanowiącego własności Skarbu Państwa:

a) oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków lub

b) przeznaczonego do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub

c) będącego lasem w rozumieniu art. 3 ustawy o lasach, objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją starosty określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej.

ODRZUCENIE SPADKU A ZRZECZENIE SIĘ DZIEDZICZENIA

Zarówno odrzucenie spadku jak i zrzeczenie się dziedziczenia mają na celu wyłączenie od dziedziczenia.

Odrzucenie spadku (wyłącznie po śmierci Spadkodawcy) – zgodnie z art. 1012 Kodeksu cywilnego spadkobierca może bądź przyjąć spadek bez ograniczenia odpowiedzialności za długi (przyjęcie proste), bądź przyjąć spadek z ograniczeniem tej odpowiedzialności (przyjęcie z dobrodziejstwem inwentarza), **bądź też spadek odrzucić.**

Zgodnie z art. 640 Kodeksu postępowania cywilnego oświadczenie o prostym przyjęciu spadku lub z dobrodziejstwem inwentarza albo **o odrzuceniu spadku może być złożone przed notariuszem lub w sądzie rejonowym**, w którego okręgu znajduje się miejsce zamieszkania lub pobytu składającego oświadczenie.

Skutkiem odrzucenia spadku jest wyłączenie od dziedziczenia, co traktowane jest przez przepisy w ten sposób, jakby osoba taka nie dożyła otwarcia spadku. W przypadku odrzucenia spadku, do dziedziczenia powołani zostaną zstępni odrzucającego spadek np. wnuki spadkodawcy, ewentualnie kolejne osoby zgodnie z zasadami dotyczącymi dziedziczenia ustawowego.

Zrzeczenie się dziedziczenia (wyłącznie za życia Spadkodawcy) – zgodnie z art. 1048 Kodeksu cywilnego spadkobierca ustawowy może przez umowę z przyszłym spadkodawcą zrzec się dziedziczenia po nim. Umowa taka powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Zrzeczenie się dziedziczenia obejmuje również zstępnych (dzieci, wnuki) zrzekającego się, chyba że umówiono się inaczej.