



Notariusz

Mariusz Kędzierski

**- ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI / ZNIESIENIE WSPÓLNOŚCI
PRAWA -**

Przed dokonaniem czynności Notariuszowi powinny zostać przekazane następujące dane:

- dane Współwłaścicieli, to jest: imiona, nazwiska, imiona rodziców, seria i numer dokumentu tożsamości, PESEL, NIP, określenie stanu cywilnego, adres zamieszkania, a w przypadku, jeśli stroną umowy ma być osoba prawna (lub inny podmiot) - pełna firma/nazwa z danymi przedstawicieli, numery rejestru, REGON, NIP, adres siedziby,
- opis przedmiotu/przedmiotów umowy,
- określenie sposobu zniesienia współwłasności/wspólności prawa (komu ma przyspaść dany przedmiot, czy w całości, czy w udziałach – jeśli w udziałach to w jakiej wysokości),
- określenie, czy zniesienie współwłasności/wspólności prawa przeprowadzany jest ze spłatą/dopłatą na rzecz któregoś z ustępujących Współwłaścicieli,
- określenie wartości rynkowej przedmiotu/przedmiotów umowy,
- określenie terminu wydania przedmiotu/przedmiotów umowy w posiadanie nabywcy,

Dokumenty wymagane, w przypadku, gdy przedmiotem zniesienia współwłasności/wspólności prawa jest:

spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu

- podstawa nabycia przez Współprawnionych – dokument, który stanowił tytuł prawny do spółdzielczego prawa do lokalu (dokument, na podstawie którego dana osoba nabyła prawo do lokalu), np. wypis aktu notarialnego, wypis/odpis postanowienia sądu, umowa o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przydział lub inny dokument, zaś w przypadku nabycia prawa w drodze dziedziczenia (ze spadku) - prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku (wypis/odpis postanowienia zawierający klauzulę, że postanowienie jest prawomocne) lub wypis zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia,
- aktualny odpis księgi wieczystej, jeżeli dla tego prawa jest ona prowadzona,
- zaświadczenie ze spółdzielni, w której zasobach znajduje się dany lokal, o tym, komu przysługuje prawa do danego lokalu,
- jeśli strona umowy pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje umowny ustrój majątkowy (na podstawie zawartej przez małżonków umowy w formie aktu notarialnego) – wypis aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową,

*** dodatkowo:

- jeśli prawo do lokalu zostało nabyte w drodze dziedziczenia (ze spadku) lub na podstawie darowizny dokonanej po 1 stycznia 2007 roku – zaświadczenie z urzędu skarbowego (właściwego ze względu na miejsce położenia lokalu) o uregulowaniu zobowiązania z tytułu podatku od spadków i darowizn lub o przedawnieniu zobowiązania z tytułu tego podatku lub stwierdzające, że nabycie zwolnione było z podatku od spadków i darowizn (art. 19 ust. 6 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn),
- jeśli prawo do lokalu jest obciążone hipoteką – oświadczenie wierzyciela hipotecznego (podmiotu, na rzecz którego ustanowiona jest hipoteka), o aktualnej wysokości zadłużenia oraz terminie i warunkach zwolnienia zabezpieczenia hipotecznego w przypadku pełnej spłaty wierzytelności lub oświadczenie wierzyciela hipotecznego zawierające zgodę na wykreślenie hipoteki,
- zaświadczenie o braku zaległości w opłatach związanych z eksploatacją lokalu,
- zaświadczenie o ilości/braku osób zameldowanych w lokalu,

nieruchomość stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu (odrębna własność lokalu)

- podstawa nabycia przez Współwłaścicieli – dokument, który stanowi tytuł prawny do lokalu (dokument, na podstawie którego dana osoba nabyła prawo do lokalu), np. wypis aktu notarialnego, wypis/odpis postanowienia sądu lub inny dokument, zaś w przypadku nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia (ze spadku) - prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku (wypis/odpis

postanowienia zawierający klauzulę, że postanowienie jest prawomocne) lub wypis zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia,

- aktualny odpis księgi wieczystej,
- jeśli strona umowy pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje umowny ustrój majątkowy (na podstawie zawartej przez małżonków umowy w formie aktu notarialnego) – wypis aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową,

*** dodatkowo:

- jeśli nieruchomość została nabyta w drodze dziedziczenia (ze spadku) lub na podstawie darowizny dokonanej po 1 stycznia 2007 roku – zaświadczenie z urzędu skarbowego (właściwego ze względu na miejsce położenia lokalu) o uregulowaniu zobowiązania z tytułu podatku od spadków i darowizn lub o przedawnieniu zobowiązania z tytułu tego podatku lub stwierdzające, że nabycie zwolnione było z podatku od spadków i darowizn (art. 19 ust. 6 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn),
- jeśli lokal jest obciążony hipoteką – oświadczenie wierzyciela hipotecznego (podmiotu, na rzecz którego ustanowiona jest hipoteka), o aktualnej wysokości zadłużenia oraz terminie i warunkach zwolnienia zabezpieczenia hipotecznego w przypadku pełnej spłaty wierzytelności lub oświadczenie wierzyciela hipotecznego zawierające zgodę na wykreślenie hipoteki,
- zaświadczenie o braku zaległości w opłatach związanych z eksploatacją lokalu,
- zaświadczenie o ilości/braku osób zameldowanych w lokalu,

nieruchomość stanowiąca zabudowaną lub niezabudowaną działkę gruntu

- podstawa nabycia przez Współwłaścicieli – dokument, który stanowi tytuł prawny do nieruchomości (dokument, na podstawie którego dana osoba nabyła prawo do nieruchomości), np. wypis aktu notarialnego, wypis/odpis postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności, o zasiedzeniu, o dziale spadku lub inny dokument, zaś w przypadku nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia (ze spadku) - prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku (wypis/odpis postanowienia zawierający klauzulę, że postanowienie jest prawomocne) lub wypis zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia,
- aktualny odpis księgi wieczystej,
- wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu gruntu (zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego) lub zaświadczenie o jego braku oraz wydanych/braku wydanych decyzjach o warunkach zabudowy lub decyzjach o lokalizacji inwestycji celu publicznego albo decyzja o warunkach zabudowy (ostateczna),

- wypis z rejestru gruntów, zawierający klauzulę „Dokument niniejszy przeznaczony jest do dokonywania wpisu w księdze wieczystej”,
- wyrys z mapy ewidencyjnej, zawierający klauzulę „Dokument niniejszy przeznaczony jest do dokonywania wpisu w księdze wieczystej”, jeśli opis nieruchomości w księdze wieczystej jest niezgodny z opisem nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków lub gdy będzie następowało odłączenie części nieruchomości do nowej (innej) księgi wieczystej,
- ostateczna decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości (jeśli nieruchomość powstała w wyniku podziału lub zniesienie współwłasności powiązane jest z podziałem geodezyjnym nieruchomości),

** w indywidualnych przypadkach może okazać się konieczne przedłożenie innych dokumentów pozwalających na prawidłowe oznaczenie nieruchomości, np. wykazu ze zmian danych ewidencyjnych, wypisu z ewidencji budynków,

*** dodatkowo:

- jeśli nieruchomość została nabyta w drodze dziedziczenia (ze spadku) lub na podstawie darowizny dokonanej po 1 stycznia 2007 roku – zaświadczenie z urzędu skarbowego (właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości) o uregulowaniu zobowiązania z tytułu podatku od spadków i darowizn lub o przedawnieniu zobowiązania z tytułu tego podatku lub stwierdzające, że nabycie zwolnione było z podatku od spadków i darowizn (art. 19 ust. 6 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn),
- jeśli strona umowy pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje umowy ustrój majątkowy (na podstawie zawartej przez małżonków umowy w formie aktu notarialnego) – wypis aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową,
- jeśli nieruchomość jest obciążona hipoteką – oświadczenie wierzyciela hipotecznego (podmiotu, na rzecz którego ustanowiona jest hipoteka), o aktualnej wysokości zadłużenia oraz terminie i warunkach zwolnienia zabezpieczenia hipotecznego w przypadku pełnej spłaty wierzytelności lub oświadczenie wierzyciela hipotecznego zawierające zgodę na wykreślenie hipoteki,
- zaświadczenie o braku zaległości w opłatach i podatkach związanych z nieruchomością,
- zaświadczenie o ilości/braku osób zameldowanych (w przypadku nieruchomości zabudowanej),