



INSTRUKCJA

**Jakie dokumenty są
potrzebne do
sprzedaży
mieszkania?
I gdzie je uzyskać?**

PODSTAWOWE DOKUMENTY WYMAGANE DO SPRZEDAŻY KAŻDEJ NIERUCHOMOŚCI TO:

1. **Podstawa nabycia sprzedającego/-ych:** Akt Notarialny lub Postanowienie Sądu.
2. **Dowody osobiste** obu stron.
3. **Umowa Kredytowa*** kupującego/-ych oraz **Oświadczenie banku o hipotece zabezpieczającą kredyt**

*gdy kupujący kredytuje się

Dalej zakres niezbędnych do sprzedaży dokumentów różni się w zależności od typu nieruchomości.

Rubryki

1

MIESZKANIA

2

DOMY

3

DZIAŁKI

4

Adresy instytucji we Wrocławiu

1

MIESZKANIA

1. **(Zawsze) Zaświadczenie o braku osób zameldowanych** - wydaje Gmina

- we Wrocławiu: Urząd Miasta Wrocław (lista adresów na ostatniej stronie)

2. **(Zawsze) Zaświadczenie o braku zaległości w opłatach** - wydaje Zarządca lub Spółdzielnia.

3. **(Zawsze*) Świadectwo charakterystyki energetycznej** - mogą sporządzać tylko specjalnie uprawnione do tego osoby, czyli Audytorzy Energetyczni.

- We Wrocławiu: Zwróć się do nas, polecimy Ci specjalistę.
- *Kiedy nie jest potrzebne?: Budynki wybudowane przed II wojną światową lub w pierwszej połowie XX wieku często nie były projektowane pod kątem efektywności energetycznej. Dla takich budynków sporządzanie ŚCE może być uznane za niepraktyczne lub niewymagane, jeśli ich stan techniczny nie umożliwia modernizacji lub ta modernizacja ma ograniczony charakter. Według przepisów, budynki takie są wyłączone z obowiązku posiadania ŚCE, ponieważ ochrona zabytków ma priorytet nad efektywnością energetyczną. Takie budynki są wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Możesz sprawdzić czy Twój budynek jest w ewidencji miasta Wrocław pobierając „[Plik nr 1 Gminna ewidencja zabytków](#)”

4. (Nie Zawsze) Zaświadczenie z banku o wysokości zadłużenia z rachunkiem technicznym do spłaty - wydaje Bank.

- Kiedy potrzebne?: Zaświadczenie jest niezbędne kiedy sprzedawana nieruchomość jest obciążona kredytem.

5. (Nie Zawsze) Zaświadczenie o uregulowanym lub nienależnym podatku od spadków – wydaje Urząd Skarbowy.

- Kiedy potrzebne?: Zaświadczenie jest niezbędne kiedy sprzedawana nieruchomość została nabyta w spadku.
- We Wrocławiu: jest ich 5, ale sprawę do konkretnej nieruchomości można załatwić tylko w odpowiednim US.

6. (Nie Zawsze) Zaświadczenie o objęciu nieruchomości obszarem rewitalizacji oraz Specjalną Strefą Rewitalizacji – wydaje Gmina.

- Kiedy potrzebne?: We Wrocławiu nie obowiązuje. W innych miejscowościach zaświadczenie jest niezbędne do sprzedaży.

1. **(Zawsze) Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie** lub **Zawiadomienie o zakończeniu budowy** - wydaje PINB (Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego).
 - We Wrocławiu: Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia.
 - W powiecie wrocławskim: Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim
2. **(Zawsze) Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** albo **zaświadczenie o takim przeznaczeniu lub braku MPZP** – wydaje Gmina.
 - We Wrocławiu: Urząd Miejski Wrocławia lub Wydział Architektury i Zabytków lub Wydział Planowania Przestrzennego
3. **(Zawsze) Wypis i wyrys z rejestru gruntów** – wydaje Starosta.
 - We Wrocławiu: ZGKiKM Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego.
 - W powiecie wrocławskim (gdy nieruchomość jest poza granicami miasta): Starostwo Powiatowe – PZK Powiatowy Zakład Katastralny we Wrocławiu.

4. (Zawsze) Zaświadczenie o lasach (pełna nazwa - Zaświadczenie dla nieruchomości o objęciu uproszczonym planem urządzania lasu oraz wydaniu decyzji określającej zadania z zakresu gospodarki leśnej) – wydaje Starosta.

- We Wrocławiu: Urząd Miejski - Wydział Środowiska.
- W powiecie wrocławskim (gdy nieruchomość jest poza granicami miasta):
Starostwo Powiatowe - Wydział Ochrony Środowiska

5. (Zawsze) Zaświadczenie o braku osób zameldowanych - wydaje Gmina.

- We Wrocławiu: Urząd Miasta Wrocław.

6. (Zawsze) Świadectwo charakterystyki energetycznej - mogą sporządzać tylko specjalnie uprawnione do tego osoby, czyli Audytorzy Energetyczni.

- We Wrocławiu: Zwróć się do nas, polecimy Ci specjalistę.

7. (Nie Zawsze) Zaświadczenie z banku o wysokości zadłużenia z rachunkiem technicznym do spłaty - wydaje Bank.

- Kiedy potrzebne?: Zaświadczenie jest niezbędne kiedy sprzedawana nieruchomość jest obciążona kredytem.

8. (Nie Zawsze) Zaświadczenie o uregulowanym lub nienależnym podatku od spadków – wydaje Urząd Skarbowy.

- Kiedy potrzebne?: Zaświadczenie jest niezbędne kiedy sprzedawana nieruchomość została nabyta w spadku.
- We Wrocławiu: jest ich 5, ale sprawę do konkretnej nieruchomości można załatwić tylko w odpowiednim US.

9. (Nie Zawsze) Zaświadczenie o objęciu nieruchomości obszarem rewitalizacji oraz Specjalną Strefą Rewitalizacji – wydaje Gmina.

- Kiedy potrzebne?: We Wrocławiu nie obowiązuje. W innych miejscowościach zaświadczenie jest niezbędne do sprzedaży.

3

DZIAŁKI

1. (Zawsze) Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo zaświadczenie o takim przeznaczeniu lub braku MPZP – wydaje Gmina.

- We Wrocławiu: Urząd Miejski Wrocławia lub Wydział Architektury i Zabytków lub Wydział Planowania Przestrzennego

2. (Zawsze) Wypis i wyrys z rejestru gruntów – wydaje Starosta.

- We Wrocławiu: ZGKiKM Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego.
- W powiecie wrocławskim (gdy nieruchomość jest poza granicami miasta): Starostwo Powiatowe - PZK Powiatowy Zakład Katastralny we Wrocławiu.

3. (Zawsze) Zaświadczenie o lasach (pełna nazwa - Zaświadczenie dla nieruchomości o objęciu uproszczonym planem urządzania lasu oraz wydaniu decyzji określającej zadania z zakresu gospodarki leśnej) – wydaje Starosta.

- We Wrocławiu: Urząd Miejski - Wydział Środowiska.
- W powiecie wrocławskim (gdy nieruchomość jest poza granicami miasta):
Starostwo Powiatowe - Wydział Ochrony Środowiska

3**DZIAŁKI****4. (Nie Zawsze) Zaświadczenie o objęciu nieruchomości obszarem rewitalizacji oraz Specjalną Strefą Rewitalizacji – wydaje Gmina.**

- Kiedy potrzebne?: We Wrocławiu nie obowiązuje. W innych miejscowościach zaświadczenie jest niezbędne do sprzedaży.

5. (Nie Zawsze) Zaświadczenie z banku o wysokości zadłużenia z rachunkiem technicznym do spłaty - wydaje Bank.

- Kiedy potrzebne?: Zaświadczenie jest niezbędne kiedy sprzedawana nieruchomość jest obciążona kredytem.

6. (Nie Zawsze) Zaświadczenie o uregulowanym lub nienależnym podatku od spadków – wydaje Urząd Skarbowy.

- Kiedy potrzebne?: Zaświadczenie jest niezbędne kiedy sprzedawana nieruchomość została nabyta w spadku.
- We Wrocławiu: jest ich 5, ale sprawę do konkretnej nieruchomości można załatwić tylko w odpowiednim US.

4 Adresy instytucji we Wrocławiu

1. UM - Urząd Miasta Wrocław:

tel. 71 777-77-77

- pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław
- ul. Legnicka 58, 54-206 Wrocław
- ul. G. Zapolskiej 4, 50-032 Wrocław
- al. M. Kromera 44, 51-163 Wrocław
- ul. Hubska 8-16, 50-502 Wrocław

2. US - Urząd Skarbowy:

□ Wyszukać odpowiedni dla Twojej nieruchomości US możesz w wyszukiwarce na stronie pod linkiem:

<https://www.wroclaw.pl/dla-mieszkanca/urzad-skarbowy-wroclaw-wyszukiwarka>

- US Wrocław – Śródmieście: ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 27-29, 50-044 Wrocław, tel. +48 71 343 53 76
- US Wrocław-Krzyki: ul. Sztabowa 100, 53-310 Wrocław, tel. +48 71 338 92 01
- US Wrocław-Fabryczna: ul. Aleksandra Ostrowskiego 5, 53-238 Wrocław, tel. +48 71 797 73 00
- US Wrocław Stare Miasto, ul. Inowrocławska 4, 53-654 Wrocław, tel. +48 71 786 67 00
- US Wrocław Psie Pole, Trzebnicka 33, 50-231 Wrocław, tel. +48 71 326 52 00

4 Adresy instytucji we Wrocławiu

3. PINB - Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego.

- Dla miasta Wrocław: ul. Hubska 8-16, 50-502 Wrocław, tel. +48 71 799 68 00
- Dla powiatu wrocławskiego: ul. Tadeusza Kościuszki 131, 50-440 Wrocław, tel. +48 71 722 17 88

4. UM Wydział Planowania Przestrzennego:

- ul. Świdnicka 53 , IV piętro, pok. 404 , tel. +48 71 777 86 60
- pl. Nowy Targ 1-8, II piętro, pok. 226, tel. +48 71 777 72 51

5. UM Wydział Architektury i Zabytków

- pl. Nowy Targ 1-8, II piętro, pok. 234, tel. +48 71 777 71 14

6. ZGKiKM - Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu

- al. Marcina Kromera 44, 51-163 Wrocław, tel. +48 71 32-72-100

7. PZK - Powiatowy Zakład Katastralny we Wrocławiu

- ul. Tadeusza Kościuszki 131, pokój 318 i 319 III piętro 50-440 Wrocław, tel. +48 71 372 40 08

8. Wydział Środowiska i Wydział Ochrony Środowiska

- Dla miasta Wrocław: ul. Hubska 8-16, I piętro, pok. 127, 50-502 Wrocław, tel. +48 71 799 67 00
- Dla powiatu wrocławskiego: ul. T. Kościuszki 131, II piętro, pok. 233, 50-440 Wrocław, tel. +48 71 72 21 769