Dokumenty do aktu notarialnego

Co zebrać przed sprzedażą mieszkania. Notariusz może poprosić o dodatkowe dokumenty.

1. ☐ **Numer księgi wieczystej.** Odpis sprawdzamy w systemie. Księgi są jawne (art. 2 KW).
   Skąd wziąć: *numer w akcie nabycia; Elektroniczne Księgi Wieczyste*

2. ☐ **Dokument nabycia.** Akt notarialny, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, akt poświadczenia dziedziczenia lub inny tytuł prawny.
   Skąd wziąć: *Twoje archiwum, sąd, notariusz*

3. ☐ **Zaświadczenie o samodzielności lokalu.** Potrzebne, jeśli lokal wyodrębniono i nie masz zaświadczenia w dokumentach.
   Skąd wziąć: *starosta (art. 2 ust. 3 u.w.l.)*

4. ☐ **Dokumenty hipoteczne.** Umowa kredytu, oświadczenie banku o saldzie i zgoda na wykreślenie hipoteki po spłacie.
   Skąd wziąć: *bank*

5. ☐ **Zaświadczenie o rozliczeniach.** Zestawienie opłat i zaliczek z zarządem wspólnoty lub spółdzielnią (zaliczki: art. 15 ust. 1 u.w.l.).
   Skąd wziąć: *zarząd wspólnoty, spółdzielnia*

6. ☐ **Dokumenty spółdzielni.** Przy własnościowym prawie do lokalu: dokumenty potwierdzające przysługiwanie prawa i członkostwo; wypis aktu notarialnego trafi do spółdzielni (art. 17^2 ust. 4 u.s.m.).
   Skąd wziąć: *spółdzielnia*

7. ☐ **Dane współwłaścicieli i pełnomocnictwa.** Dane wszystkich współwłaścicieli oraz pełnomocnictwa, jeśli ktoś nie stawi się osobiście (zgoda wszystkich: art. 199 KC). Jeśli jesteś w małżeństwie ze wspólnością majątkową: dane małżonka i jego pisemna zgoda lub obecność przy akcie (art. 37 § 1 KRO).
   Skąd wziąć: *Twoje archiwum*

8. ☐ **Dokumentacja lokalu.** Świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu: właściciel zapewnia jego sporządzenie przy sprzedaży i przekazuje je kupującemu przy akcie notarialnym; kupujący nie może zrzec się tego prawa, a notariusz odnotowuje przekazanie w akcie. Świadectwo jest ważne 10 lat i traci ważność wcześniej po robotach zmieniających charakterystykę energetyczną. Obowiązek ma wyjątki (np. budynek zabytkowy), więc zapytaj nas, czy dotyczy Twojego lokalu. Niewykonanie obowiązku zagrożone jest karą grzywny. Dodatkowo: protokoły przeglądów i instrukcje urządzeń (wskazówka praktyczna, nie wynika z ustawy).
   Skąd wziąć: *art. 3 ust. 1 i 4, art. 11 ust. 1, 4 i 6, art. 14 i art. 41 ust. 1 pkt 3 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków*

9. ☐ **Dane do rozliczeń.** Numer rachunku do wypłaty ceny oraz ustalenia dotyczące spłaty kredytu i terminu wydania lokalu.
   Skąd wziąć: *bank, kupujący*

Zbierasz dokumenty do sprzedaży?

Kupujesz lub sprzedajesz mieszkanie? www.3mestate.pl/kontakt · biuro@3mestate.pl · tel. 728 881 244

Lista ma charakter porządkowy. Zakres dokumentów wymaganych do aktu ustala notariusz; przepisy, na które powołuje się lista, wskazano przy poszczególnych punktach.

Treść ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Stan prawny: Dz.U. 2026 (zob. skróty). Wersja z 26 października 2026 r.