

SPRZEDAŻ MIESZKANIA SPÓŁDZIELCZEGO: LISTA DOKUMENTÓW

BEZPŁATNA LISTA · PRZYGOTUJ PRZED WIZYTĄ U NOTARIUSZA · STAN PRAWNY: PAŹDZIERNIK 2026

#	Co przygotować i sprawdzić
NAJPIERW USTAL, CO DOKŁADNIE SPRZEDAJESZ	
☐	1 Sprzedajesz prawo własnościowe , nie lokatorskie. Lokatorskiego prawa nie można sprzedać ani odziedziczyć. Jeśli masz takie prawo, najpierw przekształć je w odrębną własność lokalu, dopiero potem sprzedaj
☐	2 Numer księgi wieczystej , jeśli lokal ją ma. Dla tego prawa księga nie jest obowiązkowa, a notariusz prosi o jej odpis tylko wtedy, gdy istnieje
ZE SPÓŁDZIELNI: ZAMÓW Z WYPRZEDZENIEM	
☐	3 Zaświadczenie ze spółdzielni, że przysługuje Ci prawo do lokalu . Wymagają go notariusze, a ustawa nie zmusza spółdzielni do jego wydania, więc poproś o nie wcześniej. Jedna z łódzkich kancelarii podaje, że jest ważne 14 dni od wydania; zapytaj notariusza, jak świeże ma być
☐	4 Potwierdzenie braku zaległości w opłatach za lokal. Część kancelarii wymaga go w tym samym zaświadczeniu
TWOJE DOKUMENTY	
☐	5 Dokument, z którego wynika Twoje prawo : akt notarialny, postanowienie sądu o spadku, akt poświadczenia dziedziczenia albo decyzja spółdzielni o przydziale
☐	6 Jeśli prawo pochodzi ze spadku: zaświadczenie z urzędu skarbowego , że spadek był zwolniony z podatku, że podatek zapłacono albo że sprawa się przedawniła. Przy zwolnieniu zapytaj notariusza, czy jest potrzebne
☐	7 Dowód osobisty oraz dane do aktu: imię i nazwisko, imiona rodziców, stan cywilny, PESEL, NIP, adres zameldowania. Jeśli prawo należy do majątku wspólnego małżonków, drugi małżonek też musi się zgodzić (najlepiej niech przyjdzie)
☐	8 Świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu: przekazujesz je kupującemu przy akcie, a on nie może z niego zrezygnować
☐	9 Niektóre kancelarie proszą też o zaświadczenie, że w lokalu nikt nie jest zameldowany
USTAL Z KUPUJĄCYM I NOTARIUSZEM	
☐	10 Cena . Podatek od czynności cywilnoprawnych liczy się od wartości rynkowej, więc cena w akcie powinna jej odpowiadać
☐	11 Kto płaci : podatek (2%) płaci kupujący , nie sprzedający, a notariusz pobiera go przy akcie. Zwolnienia: ramka niżej. Koszty notarialne zwykle też ponosi kupujący, ale strony mogą ustalić inaczej
☐	12 Forma : sprzedaż wymaga aktu notarialnego ; jego wypis notariusz sam przesyła spółdzielni
PO AKCIE	
☐	13 Kupujący zawiadamia spółdzielnię o zakupie i co do zasady zostaje jej członkiem

Podatki i opłaty (stan na 17.10.2026)

- Podatek od czynności cywilnoprawnych przy sprzedaży**: 2% wartości rynkowej, płaci kupujący, a pobiera go notariusz (art. 4 pkt 1, art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a i art. 10 ust. 2 i 3 ustawy o PCC). Zwolniony jest kupujący, który jest osobą fizyczną i ani w dniu zakupu, ani wcześniej nie miał własności mieszkania ani domu jednorodzinnego, ani spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, także w udziale (art. 9 pkt 17). Odziedziczony udział do 50% zwolnienia nie przekreśla.
- Wpis do księgi wieczystej**: opłata sądowa 200 zł (art. 42 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych). Jeśli lokal nie ma księgi, wniosek o jej założenie to dodatkowe 100 zł (art. 44 ust. 1 pkt 1).
- Jeśli rozważasz przekształcenie w odrębną własność**: spółdzielnia ma 6 miesięcy od wniosku (z wyjątkami), notariusz bierze 1/4 minimalnego wynagrodzenia (od 1.01.2026 płaca minimalna 4806 zł, czyli 1 201,50 zł, do tego zwykle 23% VAT oraz osobno wypisy i wniosek do księgi), a Ty ponosisz też opłatę sądową; do tego spłata części kredytu spółdzielni na budowę i zaległości, w kwocie ustalonej przez spółdzielnię (art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Materiał informacyjny. Nie stanowi porady prawnej ani podatkowej. Podstawa (Dz.U.): ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych 2026/889, o PCC 2026/191, o kosztach sądowych w sprawach cywilnych 2025/1228, o podatku od spadków i darowizn 2026/478, o charakterystyce energetycznej budynków 2024/101, Kodeks rodzinny i opiekuńczy 2026/236, rozporządzenie o płacy minimalnej 2025/1242. Lista odzwierciedla praktykę kancelarii; Twój notariusz może wymagać innych dokumentów. Stan prawny: październik 2026. W indywidualnej sprawie skonsultuj się z prawnikiem lub notariuszem.



Sprzedajesz mieszkanie spółdzielcze w Łodzi? Poprowadzimy sprzedaż od analizy wartości do aktu u notariusza.

tel. 578 007 757, bezpłatna konsultacja
ciodnieruchomosci.pl/kontakt