

Spis treści

Wykaz skrótów	13
Wstęp	15
ROZDZIAŁ I. Prawa rzeczowe	17
1. Własność	17
1.1. Zagadnienia ogólne	17
1.2. Współwłasność	18
1.3. Nabycie i utrata własności	20
1.3.1. Sposoby nabycia	20
1.3.2. Sprzedaż	24
Wzór 1. Umowa sprzedaży nieruchomości (gruntu niezabudowanego)	24
Wzór 2. Umowa sprzedaży nieruchomości (gruntu z zabudowaniami)	34
Wzór 3. Umowa sprzedaży nieruchomości wspólnej (gruntu wspólnego niezabudowanego)	37
Wzór 4. Umowa sprzedaży nieruchomości wspólnej (gruntu zabudowanego)	40
Wzór 5. Umowa sprzedaży nieruchomości gminnej (gruntu niezabudowanego)	43
Wzór 6. Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości	47
1.3.3. Zamiana	50
Wzór 7. Umowa zamiany prawa własności do nieruchomości (gruntu niezabudowanego)	50
Wzór 8. Umowa zamiany prawa własności do nieruchomości (gruntu zabudowanego)	53
1.3.4. Darowizna	56
Wzór 9. Umowa darowizny nieruchomości (gruntu niezabudowanego)	56
Wzór 10. Umowa darowizny nieruchomości (gruntu zabudowanego)	59
Wzór 11. Umowa darowizny nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ...	62
1.3.5. Zniesienie współwłasności	65
Wzór 12. Umowa o zniesienie współwłasności nieruchomości	65
1.3.6. Zasiedzenie	68
Wzór 13. Wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości (w złej wierze)	68

Wzór 14. Wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości (w złej wierze)	71
Wzór 15. Wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości (w dobrej wierze)	73
2. Użytkowanie wieczyste	75
Wzór 16. Umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu przez gminę	78
Wzór 17. Wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności	83
Wzór 18. Decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności	85
3. Ograniczone prawa rzeczowe	87
3.1. Uwagi ogólne	87
3.2. Użytkowanie	87
Wzór 19. Oświadczenie o ustanowieniu użytkowania nieruchomości ...	88
Wzór 20. Oświadczenie o ustanowieniu użytkowania lokalu mieszkalnego	90
Wzór 21. Oświadczenie o ustanowieniu użytkowania lokalu użytkowego	92
Wzór 22. Oświadczenie o zrzeczeniu się użytkowania	94
3.3. Służebność	95
Wzór 23. Umowa o ustanowienie służebności gruntowej na nieruchomości	96
Wzór 24. Umowa o ustanowienie służebności osobistej na nieruchomości	99
Wzór 25. Wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności	102
Wzór 26. Umowa o zniesienie służebności	104
3.4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	106
3.5. Hipoteka	106
Wzór 27. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na nieruchomości gruntowej	108
Wzór 28. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na nieruchomości zabudowanej	110
ROZDZIAŁ II. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców	112
1. Zezwolenie	112
Wzór 1. Wniosek o nabycie nieruchomości przez cudzoziemca będącego osobą fizyczną	117
Wzór 2. Wniosek o nabycie nieruchomości przez cudzoziemca będącego osobą prawną	124
Wzór 3. Wniosek o nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej	127
Wzór 4. Wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy zakończonej decyzją Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji	135
Wzór 5. Wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy zakończonej postanowieniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi	137
Wzór 6. Wniosek o zmianę decyzji	139
2. Wyjątki od obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości	140
3. Przyrzeczenie wydania zezwolenia – promesa	142

ROZDZIAŁ III. Księgi wieczyste	143
1. Księgi wieczyste jako rejestr stanu prawnego nieruchomości	143
2. Wniosek o założenie księgi wieczystej wraz z załącznikami	149
Wzór 1. Wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej	151
Wzór 2. Wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej zabudowanej	158
Wzór 3. Wniosek o założenie księgi wieczystej dla budynku usytuowanego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste – nieruchomości budynkowej	163
Wzór 4. Wniosek o założenie księgi wieczystej dla lokalu mieszkalnego lub użytkowego stanowiącego odrębną własność – nieruchomości lokalowej	169
Wzór 5. Wniosek o założenie księgi wieczystej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu	175
Załączniki do wniosku o założenie księgi wieczystej	181
3. Wniosek o wpis do działu II księgi wieczystej	186
Wzór 6. Wniosek o wpis własności	186
Wzór 7. Wniosek o wpis prawa użytkowania wieczystego	191
4. Wniosek o wpis ograniczonych praw rzeczowych i ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością	195
Wzór 8. Wniosek o wpis służebności gruntowej	196
Wzór 9. Wniosek o wpis służebności osobistej	201
Wzór 10. Wniosek o wpis służebności przesyłu	206
Wzór 11. Wniosek o wpis prawa użytkowania	211
Wzór 12. Wniosek o wpis zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości	216
5. Wniosek o wpis hipoteki	221
Wzór 13. Wniosek o wpis hipoteki umownej (kaucyjnej)	223
Wzór 14. Wniosek o wpis hipoteki przymusowej na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego	228
Wzór 15. Wniosek o wpis hipoteki przymusowej na rzecz innych podmiotów niż Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego	233
Wzór 16. Wniosek o wpis hipoteki na rzecz banku (hipoteki bankowej)	238
6. Wniosek o wpis praw osobistych i roszczeń	243
Wzór 17. Wniosek o wpis prawa najmu lub dzierżawy	244
Wzór 18. Wniosek o wpis prawa odkupu lub pierwokupu	249
Wzór 19. Wniosek o wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości	254
Wzór 20. Wniosek o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa	259
7. Wniosek o wpis ostrzeżenia	264
Wzór 21. Wniosek o wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym	265
Wzór 22. Wniosek o wpis ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu wyłączeniowym (scaleniowym)	270

8. Wniosek o wykreślenie wpisu z księgi wieczystej	274
Wzór 23. Wniosek o wykreślenie wpisu z księgi wieczystej	275
9. Odłączenie działki i przeniesienie do innej księgi wieczystej	280
Wzór 24. Wniosek o odłączenie działki i przeniesienie do innej księgi wieczystej	280
10. Sprostowanie oznaczenia nieruchomości	285
Wzór 25. Wniosek o sprostowanie oznaczenia nieruchomości	285
11. Wydanie odpisu	290
Wzór 26. Wniosek o wydanie odpisu z księgi wieczystej lub zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej	290
12. Wgląd do księgi wieczystej	292
Wzór 27. Wniosek o wgląd do księgi wieczystej	292
13. Wydanie odpisu dokumentu z akt księgi wieczystej	293
Wzór 28. Wniosek o odpis dokumentu z akt księgi wieczystej	293
ROZDZIAŁ IV. Ewidencja gruntów i budynków	296
1. Ewidencja jako opis stanu faktycznego nieruchomości	296
Wzór 1. Wniosek o udzielenie informacji z operatu ewidencji gruntów i budynków	301
Wzór 2. Wniosek o wydanie wypisu z rejestru gruntów, budynków lub lokali	303
Wzór 3. Wniosek o wydanie wypisu z kartoteki budynków lub lokali	304
Wzór 4. Wniosek o wydanie lub uwierzytelnienie wydruków oraz opracowań geodezyjnych i kartograficznych z operatu ewidencji gruntów i budynków	305
2. Zgłoszenie zmian danych w ewidencji gruntów i budynków	307
Wzór 5. Zgłoszenie zmian oznaczenia działki i jej powierzchni	308
Wzór 6. Zgłoszenie zmian danych ewidencyjnych osób	310
Wzór 7. Zgłoszenie zmian danych ewidencyjnych w zakresie granic ...	312
ROZDZIAŁ V. Podział, scalanie i rozgraniczanie nieruchomości	314
1. Podział nieruchomości	314
Wzór 1. Wniosek o podział nieruchomości położonej na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	319
Wzór 2. Wniosek o podział nieruchomości położonej na obszarze nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i dla którego nie ma obowiązku jego sporządzenia	321
Wzór 3. Wniosek o podział nieruchomości niezależnie od ustaleń lub istnienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	323
Wzór 4. Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości	325
Wzór 5. Wniosek o przyznanie odszkodowania za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne w wyniku podziału nieruchomości	327
2. Scalanie i podział nieruchomości	329
Wzór 6. Wniosek o dokonanie scalenia i podziału nieruchomości ...	333
Wzór 7. Uchwała rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości ...	335

Wzór 8. Wniosek, uwaga lub zastrzeżenie do scalenia i podziału nieruchomości	337
3. Rozgraniczenie nieruchomości	338
Wzór 9. Wniosek o rozgraniczenie nieruchomości	341
Wzór 10. Protokół graniczny	343
Wzór 11. Ugoda	347
ROZDZIAŁ VI. Zagospodarowanie przestrzenne	350
1. Podział kompetencji w zakresie zagospodarowania przestrzennego	350
2. Wniosek o ustalenie warunków zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy	353
Wzór 1. Wniosek o ustalenie warunków zabudowy	355
Wzór 2. Decyzja o warunkach zabudowy	361
3. Wniosek o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego	368
Wzór 3. Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego	370
4. Wnioski i uwagi dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	373
Wzór 4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	374
5. Wnioski i uwagi dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	376
Wzór 5. Uwagi dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	377
6. Wniosek o wydanie wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy)	381
Wzór 6. Wniosek o wydanie wypisu i wyrysu	381
7. Roszczenia odszkodowawcze przysługujące właścicielowi nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą	383
Wzór 7. Wniosek o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę	384
Wzór 8. Wniosek o wykupienie nieruchomości	385
Wzór 9. Żądanie odszkodowania	386
8. Wniosek dotyczący projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa	389
Wzór 10. Sporządzenie planu zagospodarowania przestrzennego województwa	390
9. Wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach	392
Wzór 11. Wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach	392
ROZDZIAŁ VII. Prawo budowlane	399
1. Proces budowlany	399
2. Postępowanie przed rozpoczęciem budowy	401
Wzór 1. Wniosek o pozwolenie na budowę	402
Wzór 2. Wniosek o pozwolenie na rozbiórkę	408
Wzór 3. Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	410
Wzór 4. Pozwolenie na budowę	413
Wzór 5. Oświadczenie o przyjęciu obowiązku kierowania budową	420
Wzór 6. Zawiadomienie o zmianach uczestników procesu budowlanego	422

	Wzór 7. Zgłoszenie budowy obiektu budowlanego niewymagającego pozwolenia na budowę	423
3.	Budowa i oddawanie do użytku obiektów budowlanych	425
	Wzór 8. Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych	425
	Wzór 9. Oświadczenie o posiadaniu dziennika budowy i tablicy informacyjnej	427
	Wzór 10. Zawiadomienie o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania	428
	Wzór 11. Oświadczenie kierownika budowy	431
	Wzór 12. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie	433
	Wzór 13. Oświadczenie o braku sprzeciwu i uwag	436
	Wzór 14. Protokół kontroli obowiązkowej zakończonej budowy obiektu budowlanego	437
	Wzór 15. Zawiadomienie o zakończeniu rozbiórki obiektu budowlanego	441
4.	Użytkowanie obiektów budowlanych	442
	Wzór 16. Zgłoszenie zamiaru zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego	444
5.	Wzory świadectw charakterystyki energetycznej budynku	447
	Wzór 17. Świadectwo charakterystyki energetycznej dla budynku mieszkalnego	447
	Wzór 18. Świadectwo charakterystyki energetycznej dla budynku innego niż mieszkalny	453
	Wzór 19. Świadectwo charakterystyki energetycznej dla lokalu mieszkalnego	458
6.	Umowy cywilnoprawne zawierane w trakcie procesu budowlanego	462
	Wzór 20. Umowa o wykonanie prac projektowych oraz o sprawowanie nadzoru autorskiego	462
	Wzór 21. Umowa o pełnienie nadzoru inwestorskiego	467
	Wzór 22. Umowa o roboty budowlane	469
ROZDZIAŁ VIII. Wspólnoty mieszkaniowe		474
1.	Istota wspólnoty mieszkaniowej według ustawy o własności lokali	474
	1.1. Czym jest wspólnota mieszkaniowa?	474
	1.2. Powstanie wspólnoty mieszkaniowej	475
	1.3. Funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej	475
2.	Zarząd nieruchomością wspólną	476
	2.1. Uwagi ogólne	476
	2.2. Prawa i obowiązki zarządcy	478
	2.3. Zarząd przymusowy	481
	Wzór 1. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, zawierająca sposób zarządu nieruchomością wspólną	482
	Wzór 2. Uchwała w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną	500
	Wzór 3. Uchwała o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu	502
	Wzór 4. Uchwała właścicieli lokali w sprawie zawieszenia w czynnościach lub odwołania zarządu lub poszczególnych jego członków	504

Wzór 5. Uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu	506
Wzór 6. Regulamin wspólnoty mieszkaniowej	508
Wzór 7. Rozliczenie kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej	515
Wzór 8. Regulamin porządku domowego	517
Wzór 9. Zawiadomienie o zaległościach w zapłacie kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej	523
3. Likwidacja wspólnoty	524
ROZDZIAŁ IX. Prawo spółdzielcze	525
1. Uwagi ogólne	525
2. Krótka charakterystyka spółdzielczych praw do lokalu mieszkalnego	527
2.1. Spółdzielcza własność lokalu mieszkalnego	527
2.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	528
2.3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	529
3. Wybudowanie lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie prawa na rzecz spółdzielcy ..	530
3.1. Umowa o budowę lokalu mieszkalnego	530
Wzór 1. Umowa o budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego ...	535
3.2. Umowa ustanawiająca prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz spółdzielcy ...	543
3.2.1. Cel umowy	543
3.2.2. Umowa ustanawiająca prawo spółdzielczej własności	544
Wzór 2. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu spółdzielczego	548
3.2.3. Umowa ustanawiająca spółdzielcze prawo lokatorskie	553
Wzór 3. Umowa ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	555
4. Nabycie prawa do spółdzielczego lokalu mieszkalnego od spółdzielcy	560
4.1. Umowa o nabycie prawa spółdzielczej własności	560
4.2. Umowa o nabycie prawa własnościowego	560
Wzór 4. Umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (umowa zawierana ze spółdzielcą) ...	563
4.3. Umowa o nabycie prawa lokatorskiego	568
5. Przekształcanie praw spółdzielczych do lokali mieszkalnych	568
5.1. Przekształcenie spółdzielczego prawa lokatorskiego w prawo spółdzielczej własności	568
Wzór 5. Wniosek o przekształcenie spółdzielczego prawa lokatorskiego w prawo spółdzielczej własności	571
Wzór 6. Umowa o przeniesienie prawa spółdzielczej własności	572
5.2. Przekształcenie spółdzielczego prawa własnościowego w prawo spółdzielczej własności	576
Wzór 7. Wniosek o przekształcenie spółdzielczego prawa własnościowego w prawo spółdzielczej własności	578
Wzór 8. Umowa o przeniesienie prawa spółdzielczej własności	579
ROZDZIAŁ X. Odpłatne i nieodpłatne korzystanie z lokalu mieszkalnego	583
1. Uwagi ogólne	583

2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego	584
Wzór 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego	589
3. Umowa dzierżawy lokalu mieszkalnego	600
Wzór 2. Umowa dzierżawy lokalu mieszkalnego	605
4. Umowa odpłatnego użytkowania lokalu mieszkalnego	614
Wzór 3. Umowa odpłatnego użytkowania lokalu mieszkalnego	617
5. Umowa nieodpłatnego użytkowania lokalu mieszkalnego	622
Wzór 4. Umowa nieodpłatnego użytkowania lokalu mieszkalnego ...	625
6. Umowa użyczenia lokalu mieszkalnego	630
Wzór 5. Umowa użyczenia lokalu mieszkalnego	632
7. Umowa użyczenia lokalu użytkowego	637
Wzór 6. Umowa użyczenia lokalu użytkowego	639
ROZDZIAŁ XI. Wycena nieruchomości	644
1. Uwagi ogólne	644
2. Umowa o dokonanie wyceny nieruchomości i sporządzenie operatu szacunkowego	648
Wzór 1. Umowa o dokonanie wyceny nieruchomości i sporządzenie operatu szacunkowego	650
3. Aktualizacja operatu szacunkowego	657
Wzór 2. Umowa o wykonanie aktualizacji operatu szacunkowego ...	658
4. Świadcstwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości	661
Wzór 3. Wzór świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości	662
Wzór 4. Wzór dwustronnego świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości	664
5. Pieczęć rzeczoznawcy majątkowego	665
Wzór 5. Wzór pieczęci rzeczoznawcy majątkowego	665
ROZDZIAŁ XII. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	666
1. Uwagi ogólne	666
2. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami	668
3. Umowa pośrednictwa kupna nieruchomości typu otwartego	670
Wzór 1. Umowa pośrednictwa kupna nieruchomości typu otwartego	670
4. Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości na wyłączność	676
Wzór 2. Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości na wyłączność	677
5. Inne umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami	684
Wzór 3. Umowa pośrednictwa najmu nieruchomości z zastrzeżeniem wyłączności	684
Wzór 4. Umowa pośrednictwa dzierżawy nieruchomości (otwarta) ...	689
6. Świadcstwo nadania licencji zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami ...	692
Wzór 5. Wzór świadectwa nadania licencji zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami	693
Wzór 6. Wzór dwustronnego świadectwa nadania licencji zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami	695