

ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

ustalenia współwłaścicieli i lista dokumentów dla notariusza

To nie jest umowa. Zniesienie współwłasności nieruchomości wymaga aktu notarialnego. Wypełnij formularz wspólnie z pozostałymi współwłaścicielami i wyślij go do kancelarii — notariusz przygotuje na jego podstawie projekt aktu.

1. Współwłaściciele

Współwłaściciel 1

Imię i nazwisko, imiona rodziców: _____

PESEL, seria i numer dowodu osobistego: _____

Adres zamieszkania: _____

Telefon, e-mail: _____

Udział w nieruchomości: _____ Stan cywilny: ☐ wolny ☐ w związku małżeńskim
☐ rozwiedziony ☐ wdowiec/wdowa

Udział należy do: ☐ majątku osobistego ☐ majątku wspólnego z małżonkiem
(małżonek też jest stroną aktu): _____

Współwłaściciel 2

Imię i nazwisko, imiona rodziców: _____

PESEL, seria i numer dowodu osobistego: _____

Adres zamieszkania: _____

Telefon, e-mail: _____

Udział w nieruchomości: _____ Stan cywilny: ☐ wolny ☐ w związku małżeńskim
☐ rozwiedziony ☐ wdowiec/wdowa

Udział należy do: ☐ majątku osobistego ☐ majątku wspólnego z małżonkiem
(małżonek też jest stroną aktu): _____

Więcej współwłaścicieli? Dopisz ich dane tak samo na osobnej kartce.

2. Nieruchomość

1. Rodzaj: ☐ lokal mieszkalny (odrębna własność) ☐ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ☐ dom z działką ☐ działka niezabudowana ☐ garaż lub miejsce postojowe ☐ inne: _____

2. Adres: _____

3. Numer księgi wieczystej: _____ Powierzchnia: _____ m²

4. Działka (jeśli dotyczy): nr _____, obręb _____, gmina _____

5. Jak współwłaściciele nabyli nieruchomość (np. zakup, darowizna, spadek, zasiedzenie), data i dokument: _____

6. Obciążenia: ☐ brak ☐ hipoteka na rzecz _____
(kredyt: dłużnicy _____, do spłaty ok. _____ zł)
☐ służebność lub inne: _____

3. Sposób zniesienia współwłasności

1. ☐ Cała nieruchomość przypada _____ ze spłatą na rzecz pozostałych.
2. ☐ Podział fizyczny na części: _____ (przy działce potrzebna jest ostateczna decyzja zatwierdzająca podział; przy domu — wyodrębnienie lokali).
3. ☐ Współwłaściciele kilku nieruchomości dzielą się nimi tak, że każdy otrzymuje inną: _____
4. ☐ Bez spłat i dopłat (nieodpłatnie). Stopień pokrewieństwa stron: _____
5. Wartość rynkowa nieruchomości uzgodniona przez strony: _____ zł ☐ według operatu szacunkowego z dnia _____ r.

4. Spłaty i dopłaty

1. Kwota: _____ zł; płaci _____ na rzecz _____.
2. Termin: ☐ przed podpisaniem aktu ☐ przy akcie (np. z depozytu notarialnego) ☐ do dnia _____ r. ☐ w ratach: _____
3. Sposób: przelew na rachunek nr _____
4. Źródło środków: ☐ środki własne ☐ kredyt hipoteczny w banku _____ (bank może wymagać określonych zapisów w akcie)
5. Zabezpieczenie spłaty: ☐ poddanie się egzekucji w akcie (art. 777 KPC) ☐ hipoteka na nieruchomości ☐ depozyt notarialny ☐ nie jest potrzebne

5. Wydanie nieruchomości i rozliczenia

1. Wydanie nieruchomości (kluczy) nastąpi w dniu _____ r. ☐ Opróżnienie lokalu przez _____ do dnia _____ r., z poddaniem się egzekucji co do opróżnienia i wydania (art. 777 KPC).
2. Opłaty (czynsz, media, podatek od nieruchomości) do dnia wydania ponosi _____, a od dnia wydania — nowy właściciel.
3. Wzajemne roszczenia (nakłady, korzystanie z nieruchomości, pożytki): ☐ strony nie mają roszczeń ☐ do rozliczenia: _____
4. Kredyt hipoteczny: ☐ brak lub spłacony — do wykreślenia hipoteka ☐ kredyt przejmuję _____ — bank zgodził się zwolnić z długu pozostałych (decyzja z dnia _____ r.) ☐ kredyt zostanie spłacony z nowego kredytu
5. Koszty (taksa notarialna, podatek PCC, opłaty sądowe): ☐ ponosi nabywca ☐ po połowie ☐ inaczej: _____
6. Proponowane terminy podpisania aktu: _____

6. Dokumenty do przygotowania

- ☐ dowody osobiste wszystkich stron (także małżonków, jeśli udział jest w majątku wspólnym),
- ☐ numer księgi wieczystej — notariusz sprawdzi ją sam w systemie EKW,
- ☐ dokument nabycia: akt notarialny, postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku albo akt poświadczenia dziedziczenia,
- ☐ przy spadku od dalszej rodziny lub osoby obcej — zaświadczenie z urzędu skarbowego o zapłacie podatku od spadków i darowizn (przy spadku zwolnionym z podatku zwykle niepotrzebne — zapytaj notariusza),
- ☐ lokal spółdzielczy bez księgi wieczystej — zaświadczenie ze spółdzielni o przysługującym prawie,
- ☐ działka — wypis z rejestru gruntów, wrys z mapy ewidencyjnej, zaświadczenie o przeznaczeniu w planie miejscowym; przy podziale fizycznym — ostateczna decyzja zatwierdzająca podział i mapa z projektem podziału,
- ☐ kredyt — zaświadczenie z banku o saldzie i zgoda banku na wykreślenie hipoteki albo zwolnienie z długu,
- ☐ numery rachunków do spłat; operat szacunkowy (jeśli jest),
- ☐ pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego, jeśli ktoś nie przyjdzie osobiście.

Co dalej z tym formularzem

Ta strona nie jest częścią ustaleń. Możesz jej nie wysłać.

- **Forma:** umowę zniesienia współwłasności nieruchomości zawiera się wyłącznie przed notariuszem (art. 158 KC). Ten formularz jest tylko listą ustaleń — podpisany na kartce nie przenosi własności.
- **Wybór kancelarii:** wyślij formularz do dwóch–trzech kancelarii i zapytaj o koszt. Taksa zależy od wartości nieruchomości, a przepisy określają tylko jej maksimum, więc ceny się różnią.
- **Koszty:** maksymalna taksa od wartości całej nieruchomości (np. przy 600 000 zł to 3 170 zł netto), 23% VAT, wypisy aktu, wniosek do księgi wieczystej, opłata sądowa za wpis 150 zł i — przy spłatach — podatek PCC 2% od wartości nabytej ponad udział. Notariusz pobiera podatek i opłaty przy akcie.
- **W dniu aktu:** przychodzą wszyscy współwłaściciele z dowodami osobistymi (i małżonkowie, jeśli udział jest w majątku wspólnym) albo pełnomocnicy z pełnomocnictwem notarialnym. Notariusz odczytuje akt, a po podpisaniu sam wysyła wniosek o wpis do księgi wieczystej.
- **Podatek dochodowy:** spłata za udział to dla urzędu skarbowego odpłatne zbycie. Jeśli od końca roku, w którym współwłaściciel nabył udział, nie minęło 5 lat, zapłaci 19% PIT od dochodu. Zapytaj notariusza lub doradcę podatkowego przed podpisaniem.
- **Brak zgody:** jeśli nie wszyscy współwłaściciele się zgadzają, zostaje sąd. Wzór wniosku znajdziesz w artykule, z którego pobrałeś ten plik.

Wzór ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Stan prawny: 22 września 2026 r. Objaśnienia, przykład wypełnienia i aktualna wersja wzoru: www.notalot.pl/wiedza/sprawy-majatkowe-i-spadkowe/wzor-zniesienia-wspolwlasnosci/ Wzór przygotowała redakcja Notalot.pl — serwisu Fundacji Otwarte Państwo. Bezpłatnie i bez rejestracji.