

**Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej
do zadania polegającego na opracowaniu pierwszego projektu aktu notarialnego
w dniu 2 września 2026 r.**

W ocenie Zespołu do przygotowania zadań na egzamin notarialny, zdający powinien zwrócić uwagę na następujące zagadnienia:

1. Projekt aktu notarialnego winien być sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, w tym w szczególności art. 3, 5, 7, 80, 85, 85a, 87, 91, 92 i 94 oraz zawierać dane do założenia ksiąg wieczystych i dokonania wpisów w księgach wieczystych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Projekt aktu notarialnego powinien zawierać następujące czynności:
 - oświadczenie sprzedającej o podziale lokalu nr 1 poprzez ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali mieszkalnych, tj. lokalu nr 1A i 1B w miejsce istniejącego dotychczas lokalu nr 1 (art. 7 ust. 1 w zw. z art. 10 i art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali),
 - sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 1A wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 421/5000 części, z którym jest związane prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 15 (art. 3 ustawy o własności lokali),
 - oświadczenie osoby zobowiązanej o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., w zakresie obowiązku zapłaty ceny i obowiązku wydania lokalu nr 1A,
 - ustanowienie hipoteki (art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece).
3. Zdający winien przywołać do aktu tłumacza przysięgłego języka ukraińskiego (art. 87 § 1 pkt 1 ustawy – Prawo o notariacie). Nie jest wymagane podanie nr PESEL i imion rodziców tłumacza.
4. W projekcie aktu notarialnego powinna się znaleźć informacja w przedmiocie weryfikacji zastrzeżenia numeru PESEL stron umowy.
5. Zdający powinien w treści sporządzanego projektu aktu notarialnego dać wyraz temu, że lokal mieszkalny nr 1 nie jest położony na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji – w celu ustalenia, że gminie Szklarska Poręba nie przysługuje prawo pierwokupu na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 4a i 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i art. 11 ust. 5 pkt 1 ustawy o rewitalizacji.

6. Zdający powinien zawrzeć w projekcie aktu notarialnego określenie lub oświadczenie, czy Mykola Chmielnicki jest cudzoziemcem w myśl ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (art. 92 § 1 pkt 4a ustawy – Prawo o notariacie), a w związku z faktem, iż nabywany lokal mieszkalny nr 1A znajduje się w strefie nadgranicznej, w myśl art. 8 ust. 3 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, przedłożyć do projektu aktu notarialnego decyzję zezwalającą na jego nabycie wydaną przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, na podstawie art. 1 ust. 1 i art. 3 tej ustawy.
7. Zdający powinien przywołać w projekcie aktu notarialnego dokumenty niezbędne do założenia ksiąg wieczystych dla nieruchomości lokalowych (§ 79 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym) - zgodnie z art. 626⁸ § 3 i 5 k.p.c. oraz art. 26 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, w szczególności zaświadczenia o samodzielności lokali mieszkalnych 1A i 1B i rzuty kondygnacji budynku z zaznaczonymi na nich lokalami oraz schemat umiejscowienia miejsc postojowych na nieruchomości wspólnej.
8. Zdający powinien, stosownie do art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali, powołać w projekcie aktu notarialnego uchwałę wspólnoty mieszkaniowej, w ramach której znajduje się lokal mieszkalny nr 1, z której wynika zgoda tej wspólnoty na podział lokalu mieszkalnego nr 1 na dwa lokale mieszkalne: 1A i 1B.
9. Zdający, stosując się do treści art. 8 ustawy o własności lokali, powinien w projekcie aktu notarialnego określić udziały w nieruchomości wspólnej, stanowiącej grunt (działkę gruntu nr 1) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, związane z własnością lokalu mieszkalnego nr 1A i lokalu mieszkalnego nr 1B, stosując reguły określone w art. 3 ustawy o własności lokali.
10. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 1A powinna być podana w projekcie aktu notarialnego w kwocie brutto, zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 10 i 10a ustawy o podatku od towarów i usług, przy wskazaniu stawki podatkowej i kwoty podatku.
11. W projekcie aktu notarialnego powinny być podane terminy zapłaty poszczególnych rat ceny sprzedaży, jak i termin wydania lokalu kupującemu. Co do każdego z tych obowiązków powinno być zawarte oświadczenie osoby zobowiązanej o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.
12. Zdający, wykonując obowiązek zawarty w art. 11 ust. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, powinien w projekcie aktu

notarialnego odnotować przekazanie kupującemu świadectwa charakterystyki energetycznej dla nabywanego lokalu mieszkalnego, a w przypadku nieprzekazania tego świadectwa, powinien pouczyć podmiot obowiązany do przekazania o karze grzywny za niewykonanie tego obowiązku.

13. Wierzytelność banku wynikająca z umowy kredytu udzielonego kupującemu powinna zostać w projekcie aktu notarialnego zabezpieczona hipoteką umowną na nabywanym lokalu, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w treści tego projektu w postaci oświadczenia kupującego o jej ustanowieniu i powołaniu umowy kredytu.
14. Notariusz powinien pobrać od kupującego podatek od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki – w stawce określonej w art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. b tej ustawy, w kwocie 19 zł.
15. Zdający, w projekcie aktu notarialnego, powinien umieścić oświadczenie Pauliny Kowalskiej, że z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 1A jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT), o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 r. poz. 775 z późn. zm.), a nie jest z niego zwolniona.
16. W projekcie aktu notarialnego należy zamieścić informację o treści żądań wniosku wieczystoksięgowego, który notariusz złoży w systemie teleinformatycznym, po jego sporządzeniu (art. 92 § 4 ustawy - Prawo o notariacie) i o pobraniu stosownych opłat sądowych na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (za założenie dwóch nowych ksiąg wieczystych – 2 x 100 zł, na podst. art. 44 ust. 1 pkt 1 u.k.s.c., za wpis własności w księgach wieczystych założonych dla lokali – 2 x 200 zł, na podst. art. 42 ust. 1 u.k.s.c., wpis prawa osobistego związanego z miejscem postojowym dla kupującego – 150 zł, na podst. art. 43 pkt 3 u.k.s.c., zmiana wpisu w dziale III księgi wieczystej dla nieruchomości wspólnej w zakresie miejsca postojowego sprzedającej – 100 zł, na podst. art. 44 ust. 1 pkt 6 u.k.s.c., wpis hipoteki – 200 zł, na podst. art. 42 ust. 1 u.k.s.c.). Zdaniem Zespołu niepobranie opłaty sądowej za wpis w dziale II księgi wieczystej dla nieruchomości wspólnej nie jest błędem zdającego z uwagi na rozbieżności w praktyce sądów.
17. W projekcie aktu notarialnego zdający powinien zawrzeć informację o pobraniu taksy notarialnej w łącznej maksymalnej wysokości 5 347,50 zł.
Zespół dokonał wyliczenia powyższej kwoty przy zastosowaniu następujących podstaw prawnych:

- od sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 1A – w kwocie 1 385 zł na podst. § 6 pkt 19 w zw. z § 3 pkt 5 i § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej,
- od ustanowienia dla sprzedającej odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 1B – w kwocie 2 770 zł, na podst. § 5 w zw. z § 3 pkt 5 i § 11 ust. 2 ww. rozporządzenia,
- od ustanowienia hipoteki – w kwocie 992,50 zł, na podst. § 7 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 3 pkt 5 i § 11 ust. 3 ww. rozporządzenia,
- od złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej – w kwocie 200 zł na podst. § 16 ww. rozporządzenia.

Do powyższych kwot należy doliczyć podatek od towarów i usług w stawce 23% na podst. art. 41 w zw. z art. 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

- 18.** Treść projektu aktu notarialnego powinna również zawierać informację o pobraniu opłaty w kwocie 5 zł za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej – na podst. art. 84a § 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa oraz § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych.