

KUPUJEMY DZIAŁKĘ

W 7 KROKACH

eBook

**RADCA PRAWNY
PRZEMYSŁAW OSTRZYŻEK**

Szanowny Czytelniku !



Napisałem ten eBook z ważnego powodu.

Przez kilka ostatnich lat mojej praktyki zawodowej aktywnie uczestniczyłem w profesjonalnym obrocie nieruchomościami.

Spotkałem w tym czasie wielu kupujących, którzy popełniali te same błędy.

Ten eBook powstał po to, abyś mógł ich uniknąć.

Życzę przyjemnej lektury.

Przemysław Ostrzyżek

SPIS TREŚCI

KROK PIERWSZY	- jaka działka jest potrzebna	3
KROK DRUGI	- miejscowy plan zagospodarowania	4
KROK TRZECI	- dostęp do drogi publicznej	9
KROK CZWARTY	- prywatna droga dojazdowa	12
KROK PIĄTY	- decyzja planistyczna i budowlana	16
KROK SZÓSTY	- kompletowanie dokumentów	42
KROK SIÓDMY	- staranność prowadzenia spraw	52
NOTA PRAWNA		54

Zatem zacznijmy od podstaw, czyli...

KROK PIERWSZY

Jaka dokładnie działka jest potrzebna ?

To pytanie może wydawać się niepoważne.

Jak to jaka?

Taka, aby zbudować na niej **dom** !

Ale jaki konkretnie dom chcesz zbudować ?

Czy już to dobrze sobie przemyślałeś ?

Od tej decyzji zależą parametry i status prawny poszukiwanej działki.

A co za tym idzie, jej cena.

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

Nie kupuj działki tylko dlatego, że jest tania i w ładnej okolicy.

Jeśli oferowania do sprzedaży działka jest interesująca, to sprawdź co można na niej zbudować.

Nie sugeruj się tym, że w pobliżu są ładne domy albo las lub rzeczka.

KROK DRUGI

Sprawdź w urzędzie gminy, czy dla tego obszaru jest uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

To podstawowy, lokalny dokument planistyczny z którego dowiesz się czy w ogóle i ewentualnie jaki dom będziesz mógł zbudować.

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

Nie pomył numeru ewidencyjnego z numerem księgi wieczystej - to dwa różne oznaczenia.

W urzędzie gminy otrzymasz informację o przeznaczeniu działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Możesz zamówić wypis i wyrys z planu - to tylko kilkadziesiąt złotych.

Następnie skonsultuj z architektem który będzie zajmował się sprawami związanymi z projektem oraz dokumentacją architektoniczno-budowlaną.

Nawet jeśli kupisz gotowy projekt to i tak architekt będzie potrzebny aby dostosować projekt do parametrów działki.

Ktoś bowiem musi narysować dom na mapie projektowej, ustawić budynek względem stron świata, zadbać o odpowiednie odległości od granic działki i zachowanie innych obligatoryjnych parametrów technicznych.

Plany zagospodarowania określają też nieprzekraczalne linie zabudowy oraz normatywy budowlane.

Linie zabudowy wyznaczają granice swobody przy określaniu usytuowania domu.

Normatywy budowlane, czyli ustalenia szczegółowe miejscowych planów zagospodarowania, mogą określać:

- minimalną powierzchnię działki
- minimalną szerokość frontu działki
- maksymalną powierzchnię zabudowy

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

- minimalną powierzchnię biologicznie czynną
- wskaźnik intensywności zabudowy
- wysokość zabudowy
- minimalną odległość budynku od frontu działki
- kształt dachów
- rodzaj i barwy elewacji
- możliwość lub brak możliwości wybudowania wolnostojącego garażu – niektóre plany zagospodarowania mogą dopuszczać garaż tylko w bryle budynku mieszkalnego
- sposoby dojazdu do działki
- minimalną szerokość dojazdowej drogi wewnętrznej
- inne, wymagane przez lokalne plany zagospodarowania, na przykład w związku z ustanowieniem na tym terenie obszaru chronionego krajobrazu.

KROK TRZECI

Sprawdź czy działka ma bezpośredni lub przynajmniej pośredni dostęp do drogi publicznej.

Bez dostępu do drogi publicznej nie zbudujesz domu, nawet jeśli miejscowy plan zagospodarowania dopuszcza zabudowę.

Obojętnie, czy chodzi o jednorodzinny dom do stałego zamieszkania, potocznie określane jako „całoroczny”, czy dom rekreacji indywidualnej, służący do czasowego pobytu.

Dostęp do drogi publicznej może być pośredni, przez prywatną drogę wewnętrzną albo przez działkę sąsiednią w wyniku ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej.

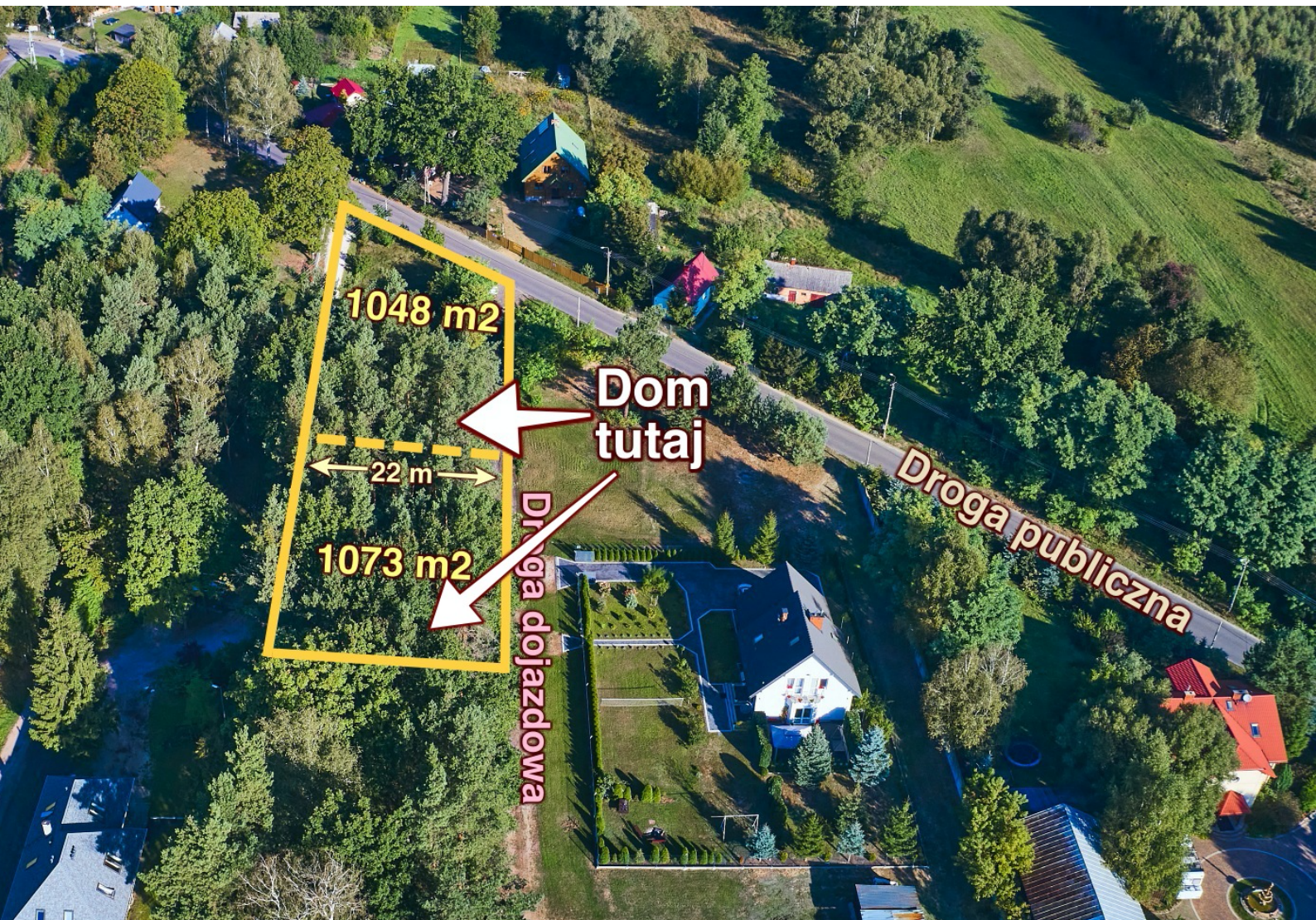
Dlaczego tak jest?

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

Bo oprócz planu zagospodarowania obowiązuje jeszcze cała masa innych przepisów.

Najważniejsze z nich, przynajmniej na początek, to Prawo budowlane i rozporządzenia wykonawcze.

Jeśli działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, to wszystko jest w porządku.



Lecz może być tak, że dojazd do działki jest wewnętrzną drogą prywatną. To częsta sytuacja.

Wtedy właściciel działki powinien jednocześnie z jej sprzedażą oferować udział lub udziały w tej wewnętrznej drodze dojazdowej.

Droga wewnętrzna to odrębna nieruchomość, która ma własną księgę wieczystą.

I współwłaścicielami tej wewnętrznej drogi są wszyscy sąsiedzi, a zatem także właściciel oferowanej do sprzedaży działki.

Bardzo często stosowanym rozwiązaniem jest także ustanowienie służebności drogowej.

KROK CZWARTY

Sprawdź szerokość prywatnej drogi dojazdowej.

Szerokość dróg wewnętrznych nie jest wartością stałą i na różnych obszarach mogą obowiązywać odmienne wymogi.

To zależy od tego, czy na obszarze, na którym znajduje się działka, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, czy nie.

Bardzo często spotykam się z sytuacjami, że ustalenia miejscowych planów zagospodarowania co do szerokości wewnętrznych dróg dojazdowych są dużo ostrzejsze, niż minimum wynikające z przepisów Prawa budowlanego.

Minimum wynikające z Prawa budowlanego to 5 metrów albo 4,5 metra dla dojeżdżących jednocześnie funkcję dojazdu.

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

Miejscowe plany zagospodarowania często przewidują nawet na terenach wiejskich szerokości dróg wewnętrznych rzędu 10 metrów, a czasami nawet więcej.

W planie zagospodarowania jest informacja, czy obowiązująca szerokość dróg dotyczy dojazdu do wszystkich działek, czy też tylko do nowo powstałych.

Jeśli działki i drogi dojazdowe zostały wytyczone przed uchwaleniem planu zagospodarowania, to jest prawdopodobne, że jako stan prawny zastany wobec tych działek i dróg dojazdowych będą miały zastosowanie przepisy ogólne Prawa budowlanego, zatem 5 metrów lub 4,5 metra dla dojeżdżących jednocześnie funkcję dojazdu.

Jeśli prywatna droga dojazdowa jednak jest węższa, ale ma przynajmniej 3 metry szerokości, to jeszcze nie jest to powód do zmartwienia.

Te 3 metry to minimalna szerokość jezdni.

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

Zatem tej części drogi, po której odbywa się ruch pojazdów.

Potrzebny jest jeszcze „chodnik” dla ruchu pieszego.

Dlatego warto sprawdzić czy da się wytyczyć osobny ciąg pieszy wzdłuż działki sąsiada, na jego działce, i czy ustanowi on dla ciebie na tym wytyczonym ciągu służebność przechodu.

Możliwe jest także wytyczenie ciągu pieszego w innym miejscu, niż wzdłuż jezdni, czyli całkowicie osobnego dojścia pieszego.

Można wystąpić do starostwa o wydane opinii, czy istniejący stan faktyczny daje możliwość wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Taka opinia nie jest decyzją administracyjną i nie wiąże organu, który ją wydał.

Jest tylko wskazówką, czy warto rozpocząć administracyjną procedurę budowy domu.

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

Wiąże się z tym pewne ryzyko utraty środków finansowych wyłożonych na przygotowanie odpowiedniej dokumentacji, albowiem może się okazać, że jednak nie zostanie wydana zgoda budowlana właśnie z uwagi na zbyt małą szerokość drogi wewnętrznej.



A jeśli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma?

W takiej sytuacji powinieneś zrobić...

KROK PIĄTY

Decyzja planistyczna i budowlana

Będzie ci potrzebna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania.

Sprawdź w urzędzie gminy czy dla tego obszaru jest sporządzone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Studium to akt prawa wewnętrznego gminy i można powiedzieć, że jest to taki miejscowy przed-plan zagospodarowania.

Nie wiąże obywateli i na podstawie studium nie mogą być wydawane decyzje administracyjne.

Ale studium jest wskazówką dla organów administracji przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania.

Z treści studium możesz zorientować się, czy w ogóle jest przewidywana zabudowa jednorodzinna na obszarze, który cię interesuje.

O wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania, czyli o tak zwaną „wuzetkę”, może wnioskować każdy. Nie tylko właściciel działki.

Decyzja o warunkach zabudowy jeszcze nie przesądza, czy szerokość drogi dojazdowej jest wystarczająca.

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

Na etapie wydawania „wuzetki” bierze się pod uwagę tylko uwarunkowania planistyczne.



Kwestia drogi dojazdowej jest rozstrzygana w postępowaniu zmierzającym do udzielenia lub odmowy zgody budowlanej.

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

W zależności od tego, gdzie znajduje się działka, wniosek o wydanie warunków zabudowy składa się w urzędzie gminy lub miasta.

Organem rozpatrującym wniosek jest burmistrz, wójt albo prezydent miasta.

Jakie podstawowe parametry musi spełniać działka, abyś mógł liczyć na pozytywną decyzję ?

- Działka powinna mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo przez prywatną drogę wewnętrzną łączącą się z publiczną.
- Jeśli twoja działka nie ma dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub przez drogę wewnętrzną, to będzie ci potrzebna służebność przechodu i przejazdu przez działkę sąsiada, która ma dostęp do drogi publicznej.

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

- Działka powinna być uzbrojona w podstawowe media, takie jak woda i prąd, lub takie uzbrojenie jest zaprojektowane.
- Jeśli działka nie ma uzbrojenia to wystarczy zapewnienie wykonania uzbrojenia umową zawartą pomiędzy tobą, jako inwestorem, a zakładem energetycznym lub wodociągowo-kanalizacyjnym.
- Działka nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęta zgodą na zmianę sposobu użytkowania uzyskaną przy sporządzaniu „starych” miejscowych planów, które utraciły moc z dniem 11 lipca 2003 r.
- Teren działki nie jest objęty przepisami ochrony konserwatorskiej lub ochrony zabytków, które mogą uniemożliwić zabudowę.

- Jest tak zwane "dobre sąsiedztwo", czyli co najmniej jedna sąsiednia nieruchomość, znajdująca się przy tej samej drodze publicznej, jest zabudowana w taki sposób, aby można było ustalić parametry nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, gabarytów, formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Jakie dokumenty trzeba złożyć ?

Jest to oczywiście wniosek o wydanie warunków zabudowy.

Wniosek powinien zawierać:

1. Określenie granic działki przedstawionych na kopii mapy zasadniczej, a jeśli nie ma mapy zasadniczej, to na kopii mapy katastralnej, oraz
2. Załączniki.

Jakie załączniki są potrzebne ?

1. Dwa egzemplarze mapy zasadniczej działki.

Najczęściej używa się mapy w skali 1:1000.

Wniosek o sporządzenie mapy dla działki składa się starostwie powiatowym w wydziale geodezji i zasobów geodezyjnych.

Mapę możesz po prostu zamówić u geodety.

Koszt mapy to kilkadziesiąt złotych.

Jeśli nie ma mapy zasadniczej, to do wniosku można załączyć kopię mapy katastralnej, czyli ewidencyjnej.

Jeden egzemplarz mapy powinien być czysty, a na drugim zaznaczona lokalizacja budynku, inne obiekty budowlane, które planujesz zbudować oraz projektowany wjazd na działkę.

Mapa powinna obejmować działkę oraz obszar wokół działki w promieniu 3.krotnej szerokości frontu działki - licząc od każdego rogu działki - ale nie mniej niż 50 metrów.

2. Opis charakterystyki inwestycji obejmujący określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwiania odpadów.

3. Określenie planowanego sposobu zagospodarowania działki oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania, w tym przeznaczenie i gabaryty projektowanych obiektów budowlanych - w formie opisowej i graficznej.

4. Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

5. Zaświadczenia o istnieniu wystarczającej infrastruktury oraz możliwości dostaw i odbioru mediów.

Zaświadczenia otrzymasz w przedsiębiorstwie wodociągów i kanalizacji, zakładzie energetycznym, zakładzie gazowniczym.

Jeśli na obszarze, na którym znajduje się działka nie ma wodociągu, to trzeba wskazać sposób pozyskania wody - może być woda z własnego ujęcia.

Tak samo jeśli nie ma sieci kanalizacyjnej - potrzebne będzie szambo lub przydomowa oczyszczalnia ścieków.



Co do ogrzewania, to jeśli nie można na danym obszarze korzystać z paliwa stałego, to może być elektryczna instalacja grzewcza z sieci energetycznej lub przydomowa instalacja gazowa w postaci zbiornika gazu albo z sieci gazowej.

Jeśli wniosek nie będzie kompletny, to urząd wezwie do uzupełnienia braków.

Dość często zdarza się, że właściciele oferowanych do sprzedaży działek dysponują już wydanymi warunkami zabudowy i zagospodarowania.

Wtedy będziesz miał wybór, czy wystąpić o nowe warunki zabudowy czy może wystarczające są te, które zostały już wydane dla sprzedającego działkę.

Podsumowując ten rozdział, chciałbym zwrócić twoją uwagę na zapewnienie dostępu nie tylko do drogi publicznej, ale także do mediów.

Zatem jeszcze przed kupnem działki powinieneś upewnić się, że jest możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej,

gazowej, kanalizacyjnej oraz ewentualnie ciepłowniczej.

Zamiast przyłączenia do sieci energetycznej można korzystać z indywidualnych źródeł energii, takich jak instalacja fotowoltaiczna.

Niekiedy zdarza się, że na czas budowy energia elektryczna wytwarzana jest z agregatu prądotwórczego. Jest to jednak rozwiązanie kosztowne i tymczasowe, do czasu ukończenia robót budowlanych.

Jest zatem możliwość wyboru.

Wyboru nie ma, jeśli jest dostępne uzbrojenie w sieć wodociągową i kanalizacyjną.

Przyłączenie do tych sieci jest obowiązkowe.

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

Jeśli nie ma warunków przyłączenia, na przykład w razie braku sieci komunalnej albo trudności technicznych leżących po stronie zakładu wodno-kanalizacyjnego, to można korzystać z własnego ujęcia wody, a także z przydomowej oczyszczalni ścieków lub szamba.

Jeśli są warunki przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, to nieprzyłączenie jest możliwe tylko wtedy, gdy działka jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków.

Podobnie jest z wodami opadowymi.

Tylko w sytuacji, gdy nie ma możliwości przyłączenia do komunalnej kanalizacji deszczowej, to wodę opadową można odprowadzać na własny, nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

Jeśli zatem jest komunalna kanalizacja deszczowa, to przyłączenie do kanalizacji deszczowej jest obowiązkowe.

Wody opadowe bowiem są ściekami.

Reasumując:

- Nie ma prawnych przeszkód w budowie i eksploatacji domu jednorodzinnego bez zapewnienia przyłączenia działki do sieci elektroenergetycznej.
- Obowiązkowe jest przyłączenie do wodociągu, jeśli jest sieć wodociągowa.
- Obowiązkowe jest przyłączenie do kanalizacji ścieków bytowych, jeśli jest sieć kanalizacyjna.

Wyjątkiem jest sytuacja, gdy działka jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków.

- Obowiązkowe jest przyłączenie do komunalnej kanalizacji deszczowej, jeśli jest taka kanalizacja.

A MOŻE MINI-DOM BEZ JAKIEGOKOLWIEK POZWOLENIA ?

Od razu wyjaśnię, że nie ma absolutnie żadnej możliwości wybudowania nawet małego domku rekreacyjnego bez zgody budowlanej.

Nawet takiego o powierzchni zabudowy do 35 m².

Obiegowe opinie, które łatwo i w dużych ilościach można znaleźć w internecie o rzekomej wolności budowlanej na własnej działce, są po prostu błędne.

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

Biorą się z niezrozumienia przepisów i nagminnego mylenia możliwości budowania niektórych budynków gospodarczych nieprzeznaczonych do choćby czasowego pobytu w nich ludzi.

Na wybudowanie małego, parterowego domku rekreacyjnego o powierzchni zabudowy do 35 m², albo powyżej 35 m² do 70 m² przy rozpiętości elementów konstrukcyjnych nie więcej niż 6 m i



wysięgu wsporników nie większym niż 2 m, nie jest wprawdzie potrzebne pozwolenie na budowę, ale jest potrzebne **zgłoszenie budowy**.

A w przypadku domu rekreacyjnego większego niż 35 m² powierzchni zabudowy albo nawet mniejszego, ale **dwukondygnacyjnego**, jest potrzebne **pozwolenie na budowę**.

Budowa bez zgłoszenia budowy albo pozwolenia na budowę jest samowolą budowlaną.

Może się zdarzyć, że świadomie kupisz działkę z budynkiem, który jest samowolą budowlaną.

Będziesz wtedy musiał przejść proces legalizacji samowoli.

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

Kupując działkę ze starym domem, co do którego nie ma żadnej dokumentacji techniczno-budowlanej, można dokonać legalizacji **uproszczonej**.

Całą procedurę prawną opisują art.art. 49f - 49i Prawa budowlanego.

Dla starych budynków, których budowa zakończyła się co najmniej 20 lat temu ale po 1.01.1995r.

procedura jest wszczynana z urzędu przez organ nadzoru budowlanego.

Najczęściej jest to starosta powiatowy.

Ale w przypadku domów zbudowanych przed 1.01.1995r. procedura rozpoczyna się na żądanie właściciela lub zarządcy.

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

Jest tak dlatego, że do tych obiektów można stosować przepisy starego prawa budowlanego - ustawy z roku 1974.

Jest zatem jest wybór. Można wybrać stare prawo albo prawo nowe, czyli uproszczoną legalizację.



Uproszczona legalizacja samowoli budowlanych jest nieskomplikowana i nie ma opłat administracyjnych.

Podsumowując:

- Pozwolenia na budowę domu rekreacyjnego wymaga budowa parterowego domu o powierzchni zabudowy **większej** niż 35 m² albo nieprzekraczającego tej powierzchni, lecz **dwukondygnacyjnego**.
- Jeśli powierzchnia zabudowy domu rekreacyjnego nie przekracza 35 m² i jest parterowy, to wystarczy zgłoszenie.
- Jeśli powierzchnia zabudowy domu rekreacyjnego przekracza 35 m² ale nie przekracza 70 m² przy rozpiętości elementów konstrukcyjnych nie więcej niż 6 m i wysięgu wsporników nie większym niż 2 m, to wystarczy zgłoszenie.
- Budowa wolnostojącego, jednorodzinnego domu mieszkalnego wymaga zgłoszenia budowy.

Zawsze jest potrzebna działka objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pozwalającego na zabudowę jednorodzinną lub rekreacyjną, albo dla której została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania.

Zdarzają się oferty sprzedaży nieruchomości gruntowych z wydanymi już zgodami budowlanymi, czyli ostatecznymi decyzjami o pozwoleniu na budowę albo brakiem sprzeciwu na zgłoszenie budowy.

Jak już wspominałem, zdarzają się też oferty sprzedaży działek z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania.

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

Lecz kupno takiej działki nie oznacza automatycznego przeniesienia decyzji administracyjnych na nabywcę.

Potrzebne są kolejne decyzje administracyjne, przenoszące wydane zgody budowlane na nowego właściciela działki.



Są to jednak dosyć proste procedury.

W przypadku wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę albo braku sprzeciwu na zgłoszenie budowy, konieczna jest twoja inicjatywa jako nowego właściciela działki.

To znaczy, że powinieneś złożyć w starostwie powiatowym wniosek o przeniesienie wydanej zgody budowlanej.

Jakie inne warunki trzeba jeszcze spełnić aby uzyskać decyzję o przeniesieniu zgody budowlanej ?

Do wniosku trzeba załączyć:

- oświadczenie o przejęciu warunków zawartych w decyzji o pozwoleniu na budowę,

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane.

W taki sam sposób jest dokonywane przeniesienie zgody budowlanej wynikające z braku sprzeciwu na zgłoszenie budowy.

Pomimo braku wydania decyzji administracyjnej w razie zgłoszenia, to zgłoszenie należy traktować jako substytut wniosku o pozwolenie na budowę.

Zgłoszenie bowiem jest wnioskiem o milczącą zgodę organu administracji na rozpoczęcie robót budowlanych.

Decyzja o pozwoleniu na budowę oraz milcząca zgoda w wyniku zgłoszenia budowy, są tak zwanymi „zgodami budowlanymi”.

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

Decyzja o przeniesieniu zgody budowlanej nie jest decyzją uznaniową.

To znaczy że organ administracji architektoniczno-budowlanej jest obowiązany do przeniesienia zgody na wnioskodawcę.



KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

Jeśli chodzi o warunki zabudowy i zagospodarowania, czyli o tak zwaną „wuzetkę”, to jest ona odpowiednikiem miejscowego planu zagospodarowania i także jest przenoszalna na nabywcę działki.

Przeniesienie tej decyzji jest dokonywane decyzją administracyjną na wniosek osoby zainteresowanej.

Przeniesienia dokonuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Ponieważ decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania może być wydana każdemu, a nie tylko właścicielowi nieruchomości, to nabywca działki może przenieść na siebie „wuzetkę” od każdej osoby, na rzecz której została wydana.

Przeniesienie jest dokonywane za zgodą osoby, na rzecz której „wuzetka” została wydana i pod

warunkiem, że beneficjent przyjmuje wszystkie zawarte w niej warunki.

Decyzja o przeniesieniu także nie jest uznaniowa.

Organ administracji jest obowiązany do przeniesienia „wuzetki” na wnioskodawcę.

KROK SZÓSTY

Sprawdzamy i kompletujemy dokumenty.

Zmierzamy do finału !

Ten etap kontroluje notariusz i jeśli jakiś dokument nie zostanie mu dostarczony, to po prostu odmówi sporządzenia aktu notarialnego.

Obowiązek dostarczenia dokumentów spoczywa w większej części na sprzedającym, ale ty także będziesz musiał kilka dokumentów złożyć.

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

Koszty aktu notarialnego oraz wiążącego się z transakcją podatku od czynności cywilnoprawnych w wysokości 2% umówionej ceny, zwyczajowo pokrywa kupujący.

Ale można umówić się inaczej, ponieważ przepisy nie wskazują kto konkretnie ma ponosić koszty transakcyjne.

Możesz się umówić, jeśli sprzedający się na to zgodzi, że koszty pokrywacie po połowie.

Albo w jakiejś innej części.

Kupując działkę sprawdź koniecznie treść księgi wieczystej.

Mogą być bowiem takie obciążenia nieruchomości, które przewyższają uzgodnioną ze sprzedającym cenę.

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

Sprawdź, czy są ustanowione jakieś służebności osobiste, hipoteki, obciążenia prawem użytkowania, dzierżawa.

Słowem, sprawdź wszystkie wpisy w księdze wieczystej które mogą przeszkodzić w planowanej budowie domu.



Radziłbym skonsultować się z radcą prawnym i zamówić opinię o ewentualnym ryzyku w nabyciu nieruchomości, jeśli z księgi wieczystej wynika, że jest jakieś obciążenie prawem na rzecz osób trzecich.

Dotyczy to także udziału we współwłasności działki „drogowej”.

Nieruchomość drogowa także może być obciążona hipoteką, służebnościami lub innymi prawami na rzecz osób trzecich.

Dokumenty są potrzebne do sprzedaży działki :

1. Wypis z ewidencji gruntów.

Ewidencja, czyli kataster nieruchomości, to państwowy systemem informatyczny w którym są zgromadzone informacje o gruntach, budynkach i lokalach.

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

Są tam informacje o numerach ewidencyjnych działek wchodzących w skład nieruchomości, ich powierzchni, rodzajach gruntów, klasach bonitacyjnych, granicach, położeniu.

przehladarka-ekw.ms.gov.pl



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI
www.ms.gov.pl



Strona główna > Elektroniczna Księga Wieczyste > Wyszukiwanie Księgi Wieczystej

Znajdź księgę wieczystą po kryteriach

Pola oznaczone * są polami wymaganymi do wypełnienia

Wyszukaj księgę po numerze

Wprowadź numer księgi wieczystej którą chcesz przeglądać *

 / /

WYCZYŚĆ

WRÓĆ DO MENU GŁÓWNEGO

WYSZUKAJ KSIĘGĘ



KAPITAŁ LUDZKI
CZŁOWIEK - NAJLEPSZA INWESTYCJA!



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY



PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

Wersja 3.5.5.1, 25-05-2021

2. Wyrys z mapy ewidencyjnej.

Wyrys to urzędowa kopia mapy ewidencyjnej.

Z wyrysu dowiemy się o kształcie działki, położeniu względem stron świata, usytuowaniu i wielkości budynków, położeniu względem innych działek.

Na wyrysie będzie widoczne, czy działka ma bezpośredni dostęp do drogi, ponieważ droga to także jakaś działka, a wyrys pokazuje usytuowanie względem sąsiednich działek.

Są tam naniesione trwałe punkty graniczne, istniejące ogrodzenia.

3. Akt nabycia sprzedawanej nieruchomości.

Chodzi o umowę sprzedaży lub darowizny, na podstawie której aktualny właściciel nabył nieruchomość.

W przypadku nabycia w drodze dziedziczenia będzie potrzebne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku albo notarialne poświadczenie dziedziczenia.

4. Numer księgi wieczystej działki oraz drogi dojazdowej, jeśli jest taka droga.

Nie trzeba dostarczać notariuszom odpisu z księgi wieczystej, ponieważ księgi są prowadzone w postaci elektronicznej.

Dostęp do nich jest za pomocą przeglądarki internetowej.

5. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowani przestrzennego - jeśli plan jest uchwalony i obowiązuje.

Plan zagospodarowania określa przeznaczenie działki - czy jest na cele budownictwa jednorodzinnego, czy na cele rekreacyjne, czy może działka w części jest przeznaczona na cele leśne a w części pod zabudowę mieszkalną.

Jeśli planu zagospodarowania nie ma, to jest potrzebne zaświadczenie o braku planu.

Wypisy i wyrisy z planu zamawia się w urzędzie gminy lub miasta.

6. Zaświadczenie „o rewitalizacji”.

Chodzi o pismo z urzędu gminy informujące, czy rada gminy podjęła uchwałę, że obszar, na którym znajduje się nieruchomość, stanowi obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, względnie czy została ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji.

7. Zaświadczenie „o lasach”.

Zaświadczenie czy działka jest lasem w rozumieniu przepisów Ustawy o lasach oraz, czy jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu, czy jest lasem ochronnym lub czy została objęta decyzją starosty dotyczącą zadań z zakresu gospodarki leśnej.

Zaświadczenie można uzyskać w starostwie, a w miastach na prawach powiatu - w urzędzie miejskim.

8. Wyrok rozwodowy.

Jeśli sprzedający jest rozwiedziony, to jest potrzebny wyrok rozwodowy.

Notariusz ustali, czy nabycie sprzedawanej nieruchomości miało miejsce przed zwarciem związku małżeńskiego, czy w trakcie.

Ma to znaczenie dla oceny, czy sprzedający może samodzielnie sprzedać nieruchomość bez zgody aktualnego lub byłego małżonka.

9. Postanowienie sądu lub umowa notarialna o podziale majątku.

Jest to konieczne jeśli były małżonek nie zgadza się na sprzedaż lub na oferowaną przez kupującego cenę. Z postanowienia sądu lub umowy notarialnej będzie wynikało, komu przypadła nieruchomość i w związku z tym, czy sprzedający może samodzielnie sprzedać nieruchomość bez zgody aktualnego lub byłego małżonka.

10. Zaświadczenie z urzędu skarbowego.

Jeśli nieruchomość została nabyta w drodze dziedziczenia lub w wyniku darowizny, zniesienia

współwłasności, zasiedzenia, to jest konieczne zaświadczenie Naczelnika Urzędu Skarbowego, że odpowiednie podatki zostały uregulowane.

11. Zaświadczenie z banku.

Jeśli nieruchomość jest obciążona hipoteką, to potrzebne jest zaświadczenie z banku potwierdzające udzielenie kredytu, wysokości kwoty pozostałej do spłaty, numer rachunku technicznego do celu przedterminowej spłaty kredytu, i oświadczenie, że bank wyda zaświadczenie o spłacie kredytu jeśli kredyt zostanie w całości spłacony.

KROK SIÓDMY

Bądź dociekliwy a nawet trochę podejrzliwy, gdy wydajesz swoje ciężko zarobione pieniądze.

Pamiętaj, że dokumenty to podstawa !

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

Dokładne sprawdzenie dokumentacji kupowanej nieruchomości, staranna lektura miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasięgnięcie informacji w urzędzie gminy i starostwie, pozwoli zmniejszyć ryzyko zakupu nieodpowiedniej działki.

Lepiej wcześniej skonsultować się z architektem, geodetą lub radcą prawnym, niż później płacić prawnikom za prowadzenie sprawy sądowej.

Dziękuję za uwagę.

Przemysław Ostrzyżek

Jeśli Czytelnik chciałby pogłębić wiedzę, to zapraszam na blog prawniczy.

Kliknij TUTAJ aby przejść do bloga.

Radca Prawny

Przemysław Ostrzyżek

ostrzyzek.pl



NOTA PRAWNA

Ten eBook jest objęty autorskimi prawami osobistymi i majątkowymi. Zawartość można udostępnić tylko nieodpłatnie i tylko osobom bliskim. Bez pisemnej zgody autora nie można kopiować, udostępniać, zwielokrotniać ani publikować tekstu w całości lub we fragmentach, ani w internecie ani w inny sposób.

Dozwolone jest korzystanie z eBooka wyłącznie na własne potrzeby prywatne.

KUPUJEMY DZIAŁKĘ W 7 KROKACH

Wydanie I.

Tekst, zdjęcia i projekt graficzny Przemysław Ostrzyżek

Warszawa, listopad 2022.

Nr ISBN 978-83-966520-0-3

