

20) KROKÓW DO ZAKUPU DZIAŁKI



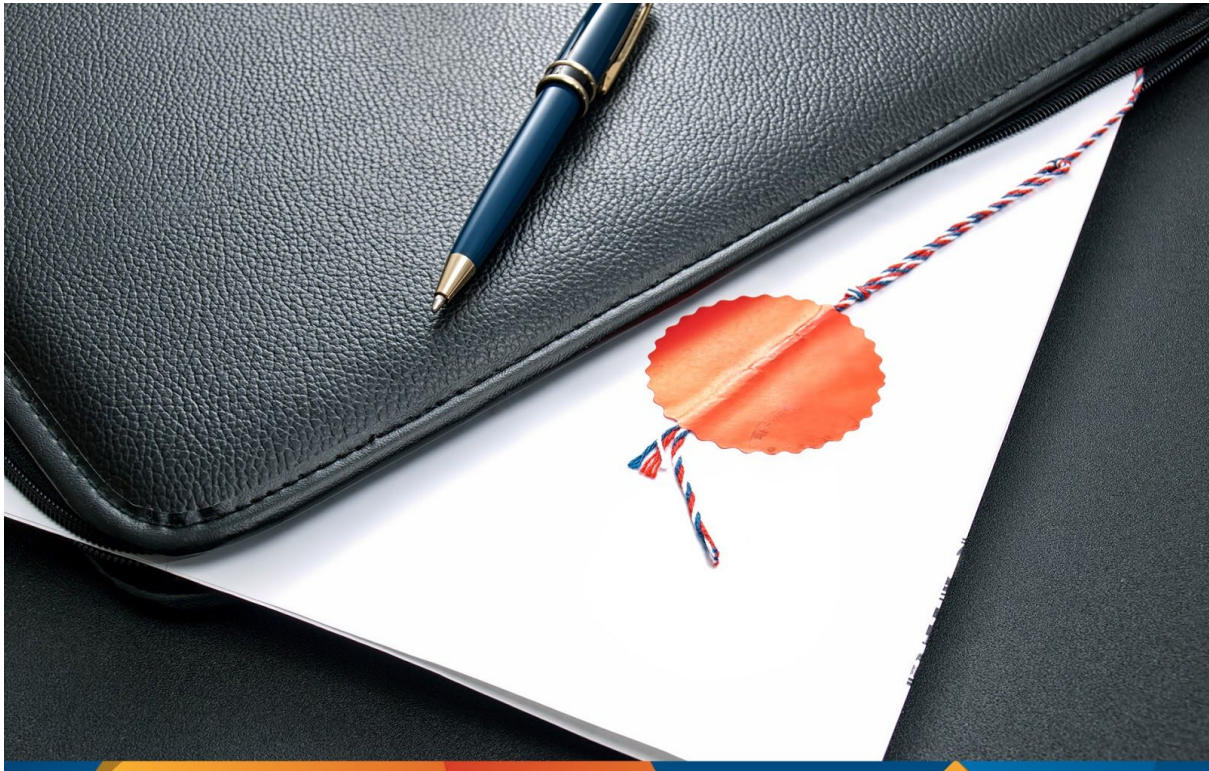
SPIS TREŚCI

1) Własność i sposób nabycia	3
2) Księga Wieczysta	4
3) Sąsiedztwo	5
4) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	7
5) Zgoda na nabycie	9
6) Droga dojazdowa	11
7) Dostęp do prądu	14
8) Media	15
9) Granice	16
10) Wymiary	18
11) Klasa bonitacyjna	20
12) Nośność gruntu	22
13) Osuwiska	23
14) Stanowiska archeologiczne	25
15) Ryzyko powodziowe	27
16) Melioracja	28
17) Zbiorniki wodne	30
18) Obszary chronione	31
19) Zalesienie	32
20) Warunki Zabudowy	34

WSTĘP

Poradnik ten powstał jako odpowiedź na najczęściej pojawiające się pytania od osób zamierzających kupić grunt pod budowę własnego domu, lub w celach inwestycyjnych. Zawarta w nim wiedza rozwieje większość wątpliwości nabywcy, ale może też przydać się osobom przygotowującym swoją działkę do sprzedaży. Poruszamy w nim nie tylko kwestie obowiązujących aktualnie przepisów, ale opisujemy też, jak wygląda praktyka stosowania poszczególnych regulacji.

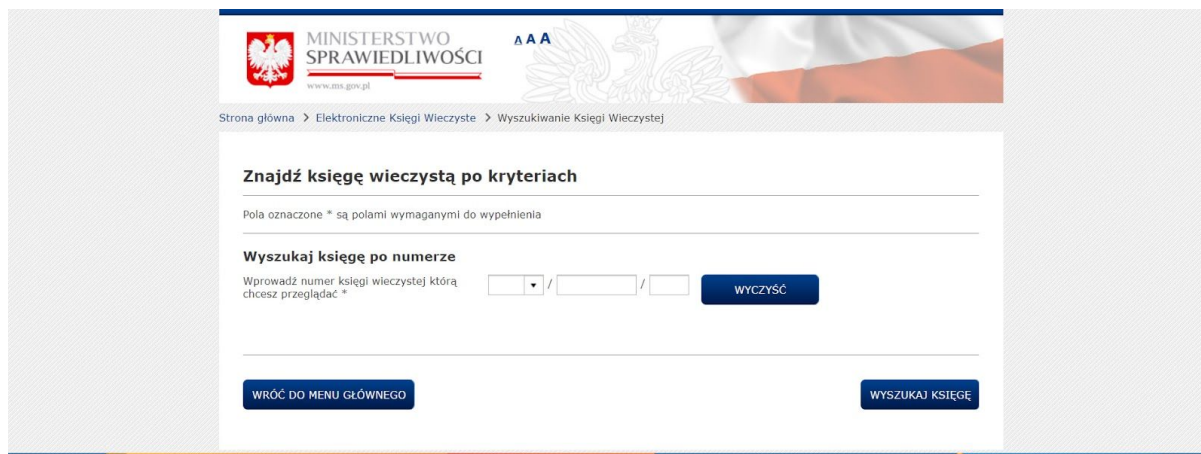
1) Własność i sposób nabycia



Dokument określający w jaki, sposób ktoś stał się właścicielem nieruchomości nazywamy **podstawą nabycia**. Najczęściej spotykaną podstawą nabycia jest akt notarialny. Czasem może to być również **wyrok sądu, Akt Własności Ziemi, postanowienie spadkowe** lub jeszcze inny dokument.

Każdorazowo należy dokładnie przeanalizować treść podstawy nabycia. Mogą znajdować się tam dodatkowe zapisy nakładające nowe obowiązki na nabywcę gruntu, a to będzie miało wpływ na jego wartość. Ważne są również terminy. Części nieruchomości nie będzie można nabyć, jeśli KOWR nie wyrazi na to zgody, w części przypadków właściciel będzie musiał zapłacić podatek dochodowy po sprzedaży.

2) Księga Wieczysta



The screenshot shows the search interface for the 'Księga Wieczysta' (Land Register) on the website of the Ministry of Justice (Ministerstwo Sprawiedliwości). The page header includes the logo of the Ministry and the URL 'www.ms.gov.pl'. The main heading is 'Znajdź księgę wieczystą po kryteriach'. Below this, there is a section titled 'Wyszukaj księgę po numerze' (Search for a book by number). This section contains a form with a dropdown menu, two input fields for numbers, and a 'WYCZYŚĆ' (Clear) button. At the bottom of the form, there are two buttons: 'WRÓĆ DO MENU GŁÓWNEGO' (Return to main menu) and 'WYSZUKAJ KSIĘGĘ' (Search for book).

Prowadzony przez Ministerstwo Sprawiedliwości **system Elektronicznych Ksiąg Wieczystych** pozwala na sprawdzenie stanu prawnego opisanego w księdze każdemu, kto zna jej numer. Dostęp do systemu uzyskujemy poprzez stronę ekw.ms.gov.pl. W ten sposób znajdziemy dodatkowe informacje o nieruchomości, a wśród nich między innymi:

- numery działek i ich lokalizację
- dane osobowe właścicieli
- sposób nabycia przez nich prawa własności nieruchomości
- służebności ciążące na nieruchomości
- stan hipoteki obejmujący zastawy na rzecz banku lub podmiotów trzecich

Brak wpisów w działach III i IV Księgi Wieczystej oraz zgodność danych w działach I i II z deklaracjami właścicieli to dobry sygnał. Da się dokonać zakupu również tych nieruchomości, którymi interesuje się już komornik lub syndyk, lecz wymaga to dokładnej analizy stanu prawnego i więcej odwagi.



PRZYDATNE LINKI:

ekw.ms.gov.pl

3) Sąsiedztwo



Dobry sąsiad to nie tylko taki, który nie będzie kłócił się o miedzę. Ważne jest też, to w jakim domu mieszka. Urzędnicy analizując możliwość wydania Warunków Zabudowy sprawdzają jak są zagospodarowane nieruchomości w okolicy. Regułą jest, że Twoja nieruchomość będzie musiała być podobna do tych w sąsiedztwie.

Niestety brak sąsiada nie oznacza, że to my decydujemy o charakterze danego terenu. W takim przypadku nie uzyskamy zgody na budowę. Wyjątkiem od tej zasady jest zabudowa zagrodowa. Rolnik może wybudować nowe siedlisko nawet, jeśli nie ma sąsiada.

Okazuje się, że dobrze mieć sąsiada, ale niektóre typy sąsiedztwa mogą być bardzo uciążliwe. Warto sprawdzić czy w okolicy nic nie generuje nadmiernego hałasu, zwiększonego ruchu samochodów ciężarowych, brzydkich zapachów.

Warto poszukać informacji o uciążliwych inwestycjach, które mogłyby powstać w okolicy w przyszłości. O części uciążliwych inwestycji w sąsiedztwie zostaniesz poinformowany przez urzędników lub inwestora. Jeśli inwestycja będzie realizowana nieco dalej, to możesz się o niej dowiedzieć zbyt późno. Informacje na temat planowanych inwestycji można znaleźć w Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego, rejestrach wydanych decyzji o Warunkach Zabudowy, Wieloletnich Planach Inwestycyjnych, lokalnych mediach.



4) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego jest aktem prawa miejscowego. Jest on przyjmowany w formie uchwały przez radę gminy. Określa on warunki zagospodarowania i zabudowy terenu. Jeśli ktoś twierdzi, że jego grunt jest działką budowlaną to taki stan musi być potwierdzony właśnie poprzez Plan Zagospodarowania.

Dla właściciela niezwykle istotne jest, aby obserwować działania gminy, która może przystąpić do zmiany MPZP dla jego działki. Zmiana zapisów planu może spowodować, że jego działka zmieni status, na przykład z budowlanej na rolną, a to wiąże się ze znaczną utratą wartości. Właściciel może dowiedzieć się o takich planach z tablic informacyjnych w urzędzie, często również ze strony internetowej gminy.

Dla nabywcy istotne jest pozyskanie przed zakupem wypisu z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Dokument ten jest wydawany przez urząd gminy. Nie trzeba być właścicielem, aby go uzyskać. Przedstawiając ten dokument architektowi dowiesz się jaki dom możesz zbudować na interesującej cię działce. Jest to niezmiernie ważne, gdyż dwie podobne działki budowlane mogą mieć różne warunki zagospodarowania i zabudowy.

Pamiętaj aby zweryfikować zapisy zawarte w MPZP z tym co zobaczysz w terenie. Może się okazać, że działka która została w planie przeznaczona pod zabudowę jest za wąska aby się na niej wybudować.

MPZP może również narzucać konkretny sposób ogrzewania budynku, podłączenia go do konkretnych mediów, lub zakazywać budowy szamba.

Jeśli teren działki nie jest objęty obowiązaniem MPZP, a chcesz ją zabudować, to musisz zwrócić się do gminy o wydanie Warunków Zabudowy. Jeśli działka nie ma dostępu do drogi publicznej, mediów, lub w sąsiedztwie nie ma budynków podobnych do tego, jaki ty chcesz wybudować, to gmina może odmówić wydania Warunków Zabudowy.



Pełną wersję ebooka kupisz na:
szkolenia-nieruchomosci.pl



facebook.com/szkolenianieruchomosci