

Jak najlepiej wybrać działkę budowlaną (cz.I)

Decydując się na budowę własnego domu musisz zacząć od wyboru działki, na której go postawisz. A to wymaga czasu, pracy, cierpliwości i sporej wiedzy prawnej, geodezyjnej oraz budowlanej. Nawet gdy zamierzasz przy tym skorzystać z pomocy fachowca (np. pośrednika w obrocie nieruchomościami) czy znajomego, który taką transakcję ma już za sobą, warto wiedzieć na co zwrócić uwagę, aby nie wydać pieniędzy na "działkowy bubel". Co prawda, umowa kupna - sprzedaży (jak każdej nieruchomości) musi być spisana przez notariusza, który ma obowiązek sprawdzić podstawowe dane, ale nie uchroni cię od podjęcia błędnej decyzji.

Pamiętaj! Nigdy nie kupuj działki "w ciemno", czyli po obejrzeniu jedynie w internecie, na zdjęciu, czy po wysłuchaniu opowieści sprzedającego. Przed podjęciem decyzji zawsze obejrzyj działkę w naturze i sprawdź wszystkie dokumenty. Nie gwarantuje to 100-procentowego sukcesu, ale pozwoli wyeliminować najbardziej bezczelnych oszustów.

Dom jednorodzinny wybudować można na działce:

- * budowlanej,
- * rolnej z pozwoleniem na budowę,
- * już zabudowanej.

Przed transakcją sprawdź czy:

- * osoba sprzedająca rzeczywiście jest właścicielem (i to jedynym) danego gruntu,
- * działka nie jest obciążona długami i innymi niekorzystnymi zapisami,
- * działka nie została przeznaczona pod budowę drogi,
- * obok nie powstanie wielkie osiedle mieszkaniowe, supermarket, itp. hałaśliwe obiekty,
- * w sąsiedztwie nie ma głośnych warsztatów, np. blacharsko-lakierniczych, torów kolejowych, uciążliwych mieszkańców gromadzących sterty cuchnących śmieci we własnych ogródkach czy lokalnego wysypiska,
- * mieszkańcy okolicznych domów nie palą w piecach starymi oponami, plastikowymi butelkami, itp. cuchnącym paliwem.

Działka powinna znajdować się na terenie:

- * o niskim poziomie wód gruntowych,

Dzięki temu dom, bez ponoszenia zbyt wysokich kosztów można wyposażyć w piwnicę. Nie trzeba również podnosić poziomu parteru w obawie, że podczas silnej ulewy woda zaleje podłogę. Jednak przy obecnie dostępnych nowoczesnych rozwiązaniach konstrukcyjnych i materiałach budowlanych można wybudować dom na gruncie o wysokim poziomie wód gruntowych, ale w tym wypadku trzeba uwzględnić spore koszty systemu izolacji.

Gdy działka przeznaczona pod budowę to fragment łąki, możesz być pewien, że ma wysoki poziom wód gruntowych.

- * niezalewowym,

Na terenie zalewowym odradzamy budowę domów jednorodzinnych. Nawet na pięknej działce ze wspaniałym widokiem. Zmiany klimatyczne spowodowały, że co roku mamy do czynienia z powodzią i podtopieniami, a raz zalany dom niezwykle trudno osuszyć, usunąć z niego wilgoć, grzyb i smród pleśni. O tym, czy upatrzony teren może być zalany, dowiesz się w urzędzie właściwej gminy. Warto również skorzystać z wiedzy Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej.

- * poza strefą ochrony konserwatorskiej,

Jeżeli działka znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, wówczas konserwator może zażądać dostosowania formy architektonicznej stawianego domu do istniejącej zabytkowej zabudowy, w tym ściśle określić pokrycie dachu, kolorystykę fasady, a nawet wielkość okien. Jeżeli stawiając własny dom nie jesteś skłonny na takie kompromisy - unikaj stref ochrony

konserwatorskiej.

* przyjaznym dla człowieka; sprawdź więc:

- poziom hałasu podczas dnia i nocy oraz odległość od kamieniołomów, terenu ćwiczeń wojskowych i innych głośnych zakładów produkcyjnych,
- promieniowanie elektromagnetyczne, którego źródłem są nadziemne i podziemne linie wysokiego napięcia,
- jakość drogi dojazdowej,
- odległość od terenów rekreacyjnych.

* nasłonecznionym, chociażby przez połowę dnia,

Najkorzystniejsze rozwiązanie to położenie działki po południowo-zachodniej stronie ulicy. Wówczas właśnie z tej strony znajdzie się wyjście na taras i zazwyczaj największe okna domu. Dzięki temu słońce będzie docierało do wnętrza przez większą część dnia, nawet zimą. Natomiast wejście do domu (usytuowane zazwyczaj od strony jezdni) będzie się znajdowało od strony północno-wschodniej i dłuższą część dnia pozostanie w cieniu. Jednak przy tak usytuowanym domu jednorodzinnym należy pamiętać o upałach i chroniąc dom przed przegraniem, zamontować rolety zewnętrzne lub okiennice na oknach wychodzących na południowo-zachodnią stronę.

* z dostępem do publicznej drogi dojazdowej,

Nawet do najpiękniejszej działki trzeba jakoś dojechać i dowieźć materiały budowlane. Jeżeli graniczy z drogą publiczną - dostęp jest. W przeciwnym razie żądaj od sprzedającego szczegółowej informacji o tym, w jaki sposób (przez jakie działki) będziesz miał prawo przechodu i przejazdu do drogi publicznej. Ten zapis powinien się znajdować w księdze wieczystej sprzedawanej nieruchomości oraz akcie notarialnym kupna-sprzedaży. Odradzamy kupowanie działki bez dostępu do drogi publicznej, gdyż prawdopodobnie nie otrzymasz pozwolenia na wybudowanie tam domu mieszkalnego.

* z możliwością podłączenia do podstawowych instalacji (co najmniej energii elektrycznej),

Korzystając z najnowszych rozwiązań architektoniczno-konstrukcyjno-budowlanych można dzisiaj wybudować dom jednorodzinny "samowystarczalny", czyli nie wymagający podłączenia energii elektrycznej, gazu, wody czy kanalizacji. Jednak aby zaczął działać, potrzebujemy energii elektrycznej na okres budowy. W dodatku wybudowanie takiego domu jest znacznie droższe od tradycyjnego i na razie niewiele osób się na to decyduje. Dlatego przed kupnem działki sprawdź czy i jakie instalacje będzie można do niej doprowadzić oraz ile to będzie kosztowało. Najtrudniej obyć się bez energii elektrycznej, dlatego to przyłącze jest najważniejsze (potrzebne informacje o przyłączu otrzymasz w najbliższym zakładzie energetycznym). Ważny jest również wodociąg. Rzadko woda czerpana z dolnośląskich studni nadaje się do picia. Przeważnie wymaga uzdatniania, czyli specjalistycznych i drogich filtrów oraz częstego sprawdzania stopnia zanieczyszczeń. Natomiast kupując dużą działkę możesz zrezygnować z kanalizacji i gazu. Wystarczy wybudować własną biologiczną oczyszczalnię ścieków, a dom ogrzewać nowoczesnym kominkiem z rozprowadzeniem ciepła po całym budynku. Popiół, jaki zostaje po spalonym drewnie, nadaje się na kompost.

* wystarczająco dużym i płaskim, aby można było na nim wybudować dom jednorodzinny,

Najłatwiej postawić dom na płaskim terenie o wymiarach zbliżonych do kwadratu. Najtrudniej "wpassen" budynek w wąski, pochyły lub pagórkowaty teren. Działka pod dom jednorodzinny wolno stojący to 0,5 - 2 hektary, pod bliźniak 350 - 400 m², a pod szeregówkę ok. 250 m².

Rodzaj domu jaki zamierzasz postawić na działce musi zgadzać się z zapisami w planie zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. Warto też - jeszcze przed kupnem działki - sprawdzić warunki zabudowy dla danej działki. Ten dokument, wydawany przez gminę, powinien mieć sprzedający. Gdy nie ma, możesz sam wystąpić do właściwej gminy o wydanie takiej decyzji. Dowiesz się z niej jakie warunki musi spełniać dom budowany na tej działce, w tym ilość kondygnacji, maksymalna powierzchnia zabudowy, rodzaj i kąt nachylenia dachu czy długość elewacji frontowej. To bardzo ważne informacje. Dlaczego? Może się okazać, że na działce swoich marzeń nie wolno ci wybudować domu twoich marzeń.

Pamiętaj, że decyzja o warunkach zabudowy ma określony czas ważności. Gdy dysponuje nią osoba sprzedająca działkę, sprawdź w gminie, czy dokument jest nadal ważny.

UWAGA

Jeżeli kupisz działkę, która wbrew zapewnieniom sprzedającego nie nadaje się do zabudowy, to ma ona wadę fizyczną. W takiej sytuacji możesz skorzystać z rękojmi czyli odpowiedzialności sprzedawcy za wady sprzedanej rzeczy (w tym wypadku działki). Zakres odpowiedzialności reguluje ustawa. W związku z powyższym możesz zażądać:

- wymiany działki na inną, nadającą się do zabudowy,
- usunięcia wady, która uniemożliwia budowę,
- obniżenia ceny,
- odstąpić od umowy (oddać działkę i odzyskać pieniądze).

Najważniejsze akty prawne regulujące rynek nieruchomości - w tym obrót działkami - w Polsce znajdziesz na naszej stronie internetowej www.nieruchomosci-dla-ciebie.pl

O tym, jakie dokumenty koniecznie musisz sprawdzić przed kupnem działki, jak to zrobić i gdzie je znaleźć, napiszemy w następnym wydaniu poradnika "Nieruchomości dla Ciebie" - nr 3/2010 ukaże się w kioskach w połowie sierpnia 2010 roku.

przygotował AK