

Jak najlepiej wybrać działkę budowlaną (cz.II)

W poprzednim wydaniu naszego poradnika "Nieruchomości dla Ciebie" pisaliśmy na co zwrócić uwagę podczas poszukiwań działki pod budowę własnego domu jednorodzinnego (treść znajdziesz na naszej stronie internetowej www.nieruchomosci-dla-ciebie.pl) Przestrzeganie tych zasad wymaga od kupującego ogromnego wysiłku, sporej wiedzy i determinacji, a to tylko część pracy jaką musisz wykonać szukając odpowiedniej działki. Dzisiaj o dokumentach jakich powinieneś żądać od sprzedającego działkę oraz gdzie i w jaki sposób sprawdzić ich autentyczność i aktualność.

Nie musisz tego robić. To twoje pieniądze i twoja decyzja oraz twoja strata, gdy wydasz pieniądze na "działkowy bubel".

My jednak odradzamy kupowanie działki "w ciemno", czyli po obejrzeniu jedynie w internecie, na zdjęciu, czy po wysłuchaniu opowieści sprzedającego. O wiele bezpieczniej obejrzeć działkę w naturze i sprawdzić wszystkie dokumenty. Nie gwarantuje to 100-procentowego sukcesu, ale pozwoli wyeliminować najbardziej bezczelnych oszustów.

Jak już pisaliśmy, dom jednorodzinny wybudować można na działce budowlanej, rolnej z pozwoleniem na budowę lub już zabudowanej. Czym się różnią?

Działka budowlana

Sprzedający taką działkę powinien przedstawić kupującemu sporo dokumentów potwierdzających, że rzeczywiście jest to działka budowlana, a on ma prawo nią dowolnie dysponować. Niezbędne minimum to:

- wyciąg (wypis i wyrys) z ważnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub projektu takiego planu), gdzie działka powinna figurować jako budowlana (niestety nie wszystkie gminy dysponują takim planem lub projektem, co nie dyskwalifikuje działki),
- decyzja gminy o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu; ona może zastąpić wyciąg z w/w planu; dowiesz się z niej czy na działce można wybudować dom, gdzie planowana jest budowa infrastruktury technicznej, terenów rekreacyjnych, ścieżek rowerowych czy obiektów handlowych i usługowych,
- wypis z ewidencji gruntów, który wydaje wydział geodezji miejscowego starostwa; w tym dokumencie powinna się znaleźć informacja o dokładnym położeniu działki i jej granic, powierzchnia działki, klasa gruntu, numer księgi wieczystej, imiona i nazwiska właścicieli (lub nazwa firmy do której należy działka) oraz ich adres, wartość działki,
- wypis z księgi wieczystej nieruchomości, który nie tylko pozwala stwierdzić nie tylko kto jest właścicielem działki, ale również czy działka nie jest obciążona długami lub innymi zobowiązaniami; zwracaj szczególną uwagę na:

- ilość wpisanych właścicieli (umowę kupna-sprzedaży działki muszą podpisać wszyscy),
- wszelkiego rodzaju hipoteki (długi przypisane są do działki i zmiana właściciela nie ma znaczenia),
- prawa pierwokupu (przed sprzedażą wszystkie osoby i instytucje muszą z tego zrezygnować),
- dzierżawy (jw.),
- nieodpłatnego użytkowania (jw.),
- służebności przejazdu i przechodu (może się zdarzyć, że zostając nowym właścicielem będziesz musiał swój grunt udostępnić okolicznym sąsiadom, którzy przez twoją działkę będą dojeżdżać do drogi).

Siedlisko

To właśnie działka rolna z wyłączeniem z produkcji rolnej oraz pozwoleniem na budowę, na której można wybudować dom jednorodzinny. Taka działka jest znacznie tańsza od budowlanej i zapłacisz od niej niższe podatki. Jednak i w tym wypadku sprzedający powinien przedstawić podobne dokumenty jak przy sprzedaży działki budowlanej plus dodatkowo bardzo istotną wiadomość - w wypisie z planu zagospodarowania przestrzennego powinna znaleźć się informacja o minimalnej powierzchni działki umożliwiającej budowę domu jednorodzinnego (przeważnie to hektar). Kupując taki grunt, bez problemu otrzymasz pozwolenie na budowę.

Jeżeli gmina nie ma planu zagospodarowania przestrzennego - zrezygnuj z kupna. Dlaczego? Po kupnie gruntu, pozwolenie na budowę otrzymasz tylko wówczas, gdy "gospodarstwo związane z zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie". Ta informacja znajduje się w uchwale rady gminy i przeważnie "średnią powierzchnię" określa na 7-20 hektarów. Taką więc działkę musiałbyś kupić, aby dostać pozwolenie na budowę.

Odradzamy kupno małej działki rolnej i samodzielne staranie się o jej odrolnienie z myślą o budowie. Procedurę odrolnienia gruntu przeprowadza gmina w trakcie uchwalania nowego miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego. Tylko wtedy może zdecydować, które z rolniczych terenów można zamienić na budowlane. Jeżeli gmina ma plan i twojej działki nie przeznaczyła do odrolnienia lub nie ma planu i nie zamierza go uchylać w ciągu kilku najbliższych lat, to nie masz szans na zdobycie legalnego pozwolenia na budowę.

Pamiętaj o wyłączeniu działki z produkcji rolnej. Jest to niezbędne przy:

- gruntach klasy I, II, III, IIIa, IIIb,
- użytkach rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego (np. torfy),
- gruntach klasy IV, IVa i IVb pochodzenia mineralnego, ale tylko wówczas gdy gmina podjęła uchwałę o ich ochronie.

Taką decyzję wydaje dyrektor Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami odpowiedniego starostwa.

Rudera

Czasem najprostszym, najskuteczniejszym i najtańszym sposobem na zdobycie atrakcyjnej działki jest kupno gruntu wraz ze starym, rozpadającym się budynkiem mieszkalnym. Wówczas bez problemów uzyskasz pozwolenie na zburzenie rudery i postawienie na jej miejscu nowego domu. Jednak i w tym wypadku od sprzedającego żądaj wszystkich dokumentów jak przy kupnie działki budowlanej. W tym wypadku muszą one dotyczyć także budynku, który kupujesz.

UWAGA! Dokładne zapoznanie się z dokumentami przedstawionymi przez sprzedającego to tylko część pracy jaką powinieneś wykonać przed transakcją kupna. Teraz czeka cię o wiele trudniejsze zadanie - sprawdź ich wiarygodność i aktualność w odpowiednich urzędach. Tylko takie postępowanie uchroni cię przed oszustami i stratą pieniędzy.

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

przygotował AK