

# Kupujemy działkę



© ARCHIWUM

## 1. Wybór działki — poszukiwania

Znalezienie odpowiedniej działki jest pierwszym krokiem w procesie budowy własnego domu. W fazie poszukiwań wykorzystujemy szereg narzędzi dostępnych na rynku nieruchomości. Oprócz samodzielnego przeszukiwania bazy ofert w internecie (obecnie istnieje kilkadziesiąt portali prezentujących ogłoszenia działek, jednym z nich jest portal KRN.pl) oraz w lokalnej prasie, warto również zwrócić się o pomoc do profesjonalnego biura nieruchomości. Ze względu na fakt, że ceny działek są stosunkowo wysokie, skorzystanie z usługi

licencjonowanego pośrednika zwiększy bezpieczeństwo przeprowadzanej przez nas transakcji zakupu. Umowa pośrednictwa z biurem nieruchomości nazywana jest „umową wyższej staranności”, co zobowiązuje każdego pośrednika nieruchomości do dokładnego dopełnienia wszystkich formalności w procesie transakcji. Każdy licencjonowany pośrednik jest wykwalifikowanym specjalistą w branży nieruchomości i posiada gruntowną wiedzę potwierdzoną kierunkowym wykształceniem oraz wymaganą przez ustawę praktyką zawodową. Oprócz tego wszyscy pośrednicy nieruchomości z licencją

zawodową muszą być ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej. Z biurem nieruchomości możemy podpisać umowę na wyłączność lub umowę otwartą. Umowa na wyłączność jest formą umowy na czas określony, która gwarantuje pośrednikowi nieruchomości całkowitą wyłączność w pracy nad naszym zleceniem. Komfort pracy pośrednika w takim przypadku jest większy, ponieważ nie musi się on obawiać konkurencji, a dla klienta oznacza to lepszą prezentację i ekspozycję oferty zakupu na rynku, jako że pośrednik przeznaczają na reklamę znacznie więcej środków.

## 2. Decyzja — weryfikacja

W chwili, gdy zdecydujemy się już na zakup konkretnej działki, podstawową kwestią jest dokładne sprawdzenie jej faktycznego stanu prawnego. Pierwszą czynnością w procesie rozstrzygnięcia sytuacji formalno-prawnej interesującej nas nieruchomości jest sprawdzenie księgi wieczystej. Warto pamiętać, że odpis z księgi wieczystej jest aktualny przez trzy miesiące od chwili jego wydania przez urząd. Pełni on funkcję dokumentującą stan prawny w momencie jego opracowywania. Dzięki sprawdzeniu odpisu z działu II księgi wieczystej założonej dla nieruchomości jesteśmy w stanie stwierdzić, kto jest właścicielem działki. Wgląd do księgi wieczystej jest również ważny ze względu na fakt, iż w międzyczasie stan aktualny może ulec dezaktualizacji. W takim przypadku w księdze wieczystej znajdziemy wzmianki o dokonanych zmianach. Dane zdezaktualizowane są podkreślone kolorem czerwonym. W IV dziale księgi wieczystej możemy upewnić się, czy nieruchomość, którą zamierzamy kupić, nie jest obciążona hipoteką, dział III zaś dotyczy ograniczonych praw rzeczowych, tj. informacji o służebności drogi koniecznej. Aby uzyskać dostęp do ksiąg wieczystych, należy udać się do wydziału ksiąg wieczystych w sądzie rejonowym właściwym dla miejsca, w którym położona jest nasza przyszła działka. Wiele sądów rejonowych prowadzi rejestr ksiąg wieczystych cyfrowo, co znacznie ułatwia możliwość otrzymania odpisu.

Ważne jest również, aby sprawdzić plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze, na którym znajduje się działka. Analiza miejscowego planu pozwoli stwierdzić, jakie są założenia gminy oraz plany na przyszłość w odniesieniu do terenu, na którym chcemy zakupić działkę. Aby móc wybudować dom na działce, musi ona posiadać status działki

budowlanej. Oznaczenia planu miejscowego wskazują dokładnie, czy jesteśmy w stanie wybudować na nieruchomości gruntowej dom jednorodzinny, czy też jest to niemożliwe. Może się bowiem okazać, że działka posiada przeznaczenie rolne lub plan przewiduje inny rodzaj budownictwa na obszarze, na którym jest położona. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskaże również, z jakimi terenami sąsiaduje wybrana przez nas działka. Dzięki niemu możemy się dowiedzieć, czy są to tereny przemysłowe, usługowe, czy rolne. W praktyce oznacza to informację o tym, co może powstać w naszym sąsiedztwie — lotnisko, oczyszczalnia ścieków czy autostrada. Na koniec należy zweryfikować okoliczne niezabudowane działki pod kątem ewentualnych pozwoleń na budowę. Zdarzają się sytuacje, gdy projekt obiektu znajdującego się w sąsiedztwie może kolidować z naszymi planami (wielkość obiektu, rodzaj prowadzonej działalności).

Warto również sprawdzić rodzaj gruntów, a w szczególności poziom okolicznych wód gruntowych. Na podmokłych gruntach koszty budowy będą wyższe lub budowa będzie całkiem niemożliwa.

## 3. Zakup — transakcja

Kupno działki wiąże się z przeniesieniem prawa własności w formie aktu notarialnego. Po negocjacji warunków cenowych przystępujemy do procesu transakcyjnego. Ważne, aby na wstępie właściciel przedłożył następujące dokumenty: wypis z rejestru gruntów, odpis z księgi wieczystej, mapę ewidencyjną (ukazującą kształt nieruchomości), mapę sytuacyjno-wysokościową oraz kopię aktu notarialnego potwierdzającego nabycie. Właściciel powinien figurować zarówno w wypisie z rejestru gruntów, jak i w księdze wieczystej. Mapa sytuacyjno-wysokościowa daje nam obraz dotyczący wszelkich instalacji i pozwala sprawdzić, czy nad obszarem działki nie

przebiega np. linia wysokiego napięcia, albo czy na jej terenie nie znajduje się podziemny gazociąg. Najlepszym rozwiązaniem dla obu stron będzie zlecenie skonstruowania umowy przedwstępnej prawnikowi, który napisze ją w oparciu o kluczowe założenia ustalone w trakcie negocjacji. Umowę przedwstępną może sporządzić notariusz, który zajmie się również przygotowaniem aktu notarialnego. Dokumenty potrzebne do opracowania tego dokumentu to: aktualny odpis z księgi wieczystej nieruchomości, dokument stwierdzający fakt nabycia nieruchomości, wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków. Ten sam zestaw dokumentów jest również potrzebny bezpośrednio przy podpisywaniu umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Najważniejszymi punktami, które koniecznie powinny występować w treści umowom są: oznaczenia stron umowy, najważniejsze dane na temat nieruchomości, ustalona w trakcie negocjacji cena, dokładny termin zawarcia transakcji, forma zapłaty i wysokość zadatku.

Filip Jurczak



© ARCHIWUM