e-LAW NIERUCHOMOŚCI

ul. Wolności 330 (1 piętro)
41-800, Zabrze
tel: 881 820 009
d.nadolski@e-law.pl
www.e-law.pl

Przed zakupem działki budowlanej

Praktyczna checklista kupującego

Sprawdź, czy na wybranej działce zrealizujesz swój plan i ile będzie kosztowało przygotowanie jej do budowy. Najważniejsze ustalenia zrób przed wpłatą zadatku i podpisaniem umowy przedwstępnej czy rezerwacyjnej.

Miejscowość / obręb: .....

Nr działki: ..... KW: .....

1 Działka i jej stan prawny

☐ **Ustal dokładnie, co kupujesz.** Poproś Sprzedającego o nr działki, nr księgi wieczystej i dokumenty ewidencyjne i geodezyjne, którymi ew. dysponuje. Informacje te przekaż do wybranej Kancelarii Notarialnej lub Kancelarii prawnej celem analizy stanu prawnego. Lista dokumentów na etapie kontaktu z Kancelarią z pewnością się powiększy – Sprzedający bardzo rzadko dysponują kompletem dokumentacji. Jednak spokojnie, Sprzedający mogą o brakujące dokumenty wystąpić do gminy, powiatu czy starostwa.

☐ **Wyjaśnij obciążenia i sposób ich usunięcia.** Jeśli analiza stanu prawnego ujawni hipotekę, uzgodnij z kancelarią dokumenty pozwalające na wykreślenie hipoteki. Jeśli działka jest obciążona służebnościami – sprawdź mapki, dokładny przebieg służebności i sposób korzystania.

☐ **Konsultacja z geodetą.** Warto zakup skonsultować również z geodetą. W przypadku działek wydzielanych kilkanaście, a w szczególności kilkadziesiąt lat temu metody pomiarów i tym samym granic często nie spełniają dzisiejszych standardów geodezyjnych.

☐ **Zapytaj o spory i użytkowników.** Ustal, czy ktoś dzierżawi teren, korzysta z niego bez umowy albo zgłasza roszczenia. Zapytaj o spory z sąsiadami i postępowania dotyczące działki. Odpowiedz od Sprzedającego uzyskaj najlepiej droga e-mailową.

☐ **Sprawdź ograniczenia sprzedaży.** Z notariuszem ustal, czy potrzebna jest zgoda na zakup albo czy komuś przysługuje prawo pierwokupu, np. KOWR, Lasom Państwowym lub gminie.

ul. Wolności 330 (1 piętro)
41-800, Zabrze
tel: 881 820 009
d.nadolski@e-law.pl
www.e-law.pl

2 Czy zbudujesz tu planowany dom

Słowo „budowlana" w ogłoszeniu to początek sprawdzania. Liczą się dokumenty i możliwość realizacji Twojego konkretnego pomysłu.

- ☐ **Sprawdź, czy obowiązuje plan miejscowy.** Uzyskaj od Sprzedającego zaświadczenie dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Sprawdź tekst oraz rysunek planu. Szczegółową analizę MPZP warto przeprowadzić z architektem.
- ☐ **Jeśli nie ma planu, sprawdź możliwość uzyskania WZ.** Zapytaj w gminie o obowiązujący plan ogólny i obszar uzupełnienia zabudowy. Zapytaj Sprzedającego czy posiada warunki zabudowy, sprawdź możliwość ich przeniesienia bądź uzyskania nowych warunków zabudowy – etap ten również warto przeanalizować wspólnie z architektem.
- ☐ **Sprawdź wymagania dla domu.** Z architektem przeanalizuj linię zabudowy, wysokość, kondygnacje, dach, dopuszczalną powierzchnię zabudowy, wymaganą powierzchnię biologicznie czynną oraz miejsca postojowe.
- ☐ **Zleć wstępne rozplanowanie działki.** Poproś architekta o naniesienie domu, garażu, dojazdu i przyłączy. Uwzględnij odległości od granic, drogi, lasu i sieci. Sprawdź ustawienie tarasu, nasłonecznienie i miejsce na ogród.
- ☐ **Sprawdź szczególne ograniczenia.** Zweryfikuj ew. obszary ochrony przyrody. Ustal też ograniczenia wynikające z sąsiedztwa lasu, cmentarza, kolei lub innych obiektów. Niejasności wyjaśnij z architektem i właściwym urzędem.
- ☐ **Zapytaj o planowane zmiany w okolicy.** Sprawdź w gminie plany i prowadzone postępowania dotyczące nowych dróg, poszerzenia ulicy, zabudowy usługowej lub przemysłowej. Ustal, czy przyszła inwestycja może objąć część działki lub pogorszyć warunki mieszkania.

3 Dojazd i dostęp do mediów

Sprawdź całą drogę do działki oraz rzeczywiste możliwości podłączenia mediów. Sama sieć widoczna na mapie nie gwarantuje przyłączenia.

- ☐ **Potwierdź prawny dostęp do drogi publicznej.** Sprawdź wszystkie działki na trasie dojazdu. Przy drodze prywatnej zweryfikuj właściciela, nabywany udział lub treść służebności.
- ☐ **Ustal możliwość wykonania zjazdu.** Zapytaj zarządcę drogi o lokalizację zjazdu, wymagane decyzje i uzgodnienia oraz ograniczenia. Sprawdź, czy istniejący wjazd ma uregulowany status oraz czy przebudowa drogi nie utrudni dostępu.

ul. Wolności 330 (1 piętro)
41-800, Zabrze
tel: 881 820 009
d.nadolski@e-law.pl
www.e-law.pl

- ☐ **Potwierdź media u operatorów.** Ustal jakie media są dostępne a następnie ustal możliwość przyłączy prądu, wody, odprowadzenia ścieków oraz podłączenia gazu, jeśli go planujesz. Poproś o pisemne informacje i możliwe do uzyskania warunki przyłączenia; w razie potrzeby zaangażuj architekta.
- ☐ **Sprawdź trasę przyłączy i prawa do gruntu.** Czy instalacje muszą przejść przez cudzą działkę lub drogę? Ustal potrzebne zgody i służebności.
- ☐ **Sprawdź sieci przebiegające przez działkę.** Porównaj mapę uzbrojenia z terenem: słupy, przewody, gazociągi, rurociągi i studzienki. U operatorów ustal strefy ograniczeń, dostęp serwisowy.

Obejrzyj teren o różnych porach, także po deszczu. Rozmowa z sąsiadami pomoże wychwycić problemy, które warto potem sprawdzić w dokumentach lub badaniach.

- ☐ **Zleć badanie gruntu i wód.** Za zgodą właściciela zleć geotechnikowi badania w miejscu planowanego domu. Zapytaj o nośność, nasypy i poziom wód oraz o potrzebę droższych fundamentów, wymiany gruntu lub dodatkowej izolacji.
- ☐ **Potwierdź granice z geodetą.** Jeśli są niejasne, zleć analizę dokumentacji i odpowiednie czynności w terenie. Sprawdź położenie ogrodzeń, zabudowań oraz dojazdu. Widok granic w Geoportalu nie zastępuje ustaleń geodety.
- ☐ **Oceń spadki terenu i odpływ wody.** Z projektantem ustal sposób zagospodarowania deszczówki oraz potrzebę niwelacji lub murów oporowych. Wyjaśnij, czy planowane roboty wymagają zgód wodnoprawnych.
- ☐ **Na terenach górniczych sprawdź dawną i przyszłą eksploatację.** Zapytaj o osiadanie, wstrząsy i stare wyrobiska. Dane o zlikwidowanych kopalniach uzyskasz w archiwum WUG, a o czynnych u przedsiębiorcy górniczego. Konstruktor powinien ocenić wpływ na projekt i budżet.
- ☐ **Poznaj wcześniejsze wykorzystanie działki.** Sprawdź, czy nie było tu warsztatu, składowiska, stawu lub nasypu z gruzu. Przy podejrzeniu zanieczyszczeń zapytaj RDOŚ i zleć odpowiednie badania. Oszacuj usunięcie odpadów i ewentualną rozbiórkę.
- ☐ **Sprawdź drzewa i ochronę przyrody.** Ustal, czy potrzebna wycinka jest dopuszczalna i jakie wymaga zgód. Zweryfikuj obszary chronione w Geoserwisie GDOŚ; szczegółowe ograniczenia wyjaśnij w gminie lub RDOŚ.
- ☐ **Sprawdź, jak będzie się tu mieszkało.** Oceń hałas, zapachy, ruch i sąsiednie gospodarstwa lub zakłady. Przejedź trasę do pracy w godzinach szczytu. Sprawdź dostęp do szkoły, sklepów, komunikacji i słońca w ogrodzie.

ul. Wolności 330 (1 piętro)
41-800, Zabrze
tel: 881 820 009
d.nadolski@e-law.pl
www.e-law.pl

- ☐ **Policz pełny budżet.** Uwzględnij cenę, podatki właściwe dla transakcji, notariusza, opłaty sądowe i ewentualną prowizję. Dopisz analizy, badania, geodetę, przyłącza, drogę, prace ziemne, fundamenty wymagające wzmocnienia i rezerwę na nieprzewidziane prace.
- ☐ **Uzgodnij zabezpieczenia w umowie przedwstępnej.** Z prawnikiem lub notariuszem opisz, co trzeba wyjaśnić przed zakupem, kto i do kiedy ma to zrobić oraz kiedy możesz się wycofać. Doprecyzuj zwrot pieniędzy, zadatek lub zaliczkę; odmowa kredytu nie oznacza automatycznie zwrotu zadatku.