

JAK BEZPIECZNIE KUPIĆ DZIAŁKĘ POD BUDOWĘ DOMU?

Zakup gruntu pod inwestycję jest pierwszym krokiem na drodze do realizacji planu o budowie wymarzonych „4 ścian”. Aby proces wcielania w życie projektu budynku przebiegał sprawnie i bez ponoszenia dodatkowych kosztów, warto zwrócić uwagę na kilka podstawowych zasad zakupu działki, na której ma być on zrealizowany. Trafnie dokonany nabytok gwarantuje oszczędność czasu, pieniędzy, a także wielu stresów wynikających z przeoczenia niektórych, z pozoru mało istotnych kwestii.

Kluczowym elementem decyzji o zakupie gruntu jest uzyskanie informacji o ziemi, którą jesteśmy zainteresowani. W tym celu należy zapoznać się z treścią ewidencji gruntów i budynków, a więc z systematycznie aktualizowanym zbiorem danych dotyczących gruntów, budynków i lokali, ich właścicieli oraz innych osób fizycznych lub prawnych władających tymi obiektami. Definiują one m.in. dokładne granice geodezyjne interesującej nas powierzchni oraz jej przeznaczenie. Ponadto, dzięki weryfikacji treści dokumentu dowiemy się czy działka ma prowadzoną księgę wieczystą lub czy prowadzony jest dla niej zbiór dokumentów. W spisie ewidencji gruntów i budynków widnieje również informacja, kto jest faktycznym właścicielem ziemi.



Kolejnym istotnym czynnikiem pomagającym dokonać trafnego zakupu jest zapoznanie się z planem zagospodarowania przestrzennego. Plan ten ukazuje, w jaki sposób dany teren został zagospodarowany. Bez modyfikacji zdefiniowanych w dokumencie założeń nie można dokonać zmiany w przeznaczeniu nabytej powierzchni. Dla przykładu, gdy plan zagospodarowania wskazuje zabudowę jednorodzinną, nie można wybudować obiektu wielorodzinnego i odwrotnie. Jeżeli natomiast grunt został zagospodarowany jako teren przeznaczony do rekreacji, droga czy inwestycja przemysłowa, niemożliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej. Każda zmiana pierwotnej funkcji gruntu wymaga zaakceptowania przez właściwy organ administracyjny.

Sugeruje się także, aby przed zakupem gruntu osobiście sprawdzić zapis księgi wieczystej interesującej nas powierzchni. Nawet jeśli dotychczasowy właściciel dysponuje

odpisem dokumentu, warto sprawdzić w oryginale, czy grunt nie jest obciążony zalegającymi ograniczeniami czy hipoteką. Najważniejszym jest jednak zapoznanie się z treścią działu II, który wskazuje jednoznacznie, kto jest właścicielem gruntu. Księgi wieczyste są dokumentami jawnymi, a więc każdy zainteresowany może sprawdzić w nich interesujące go informacje.

Ostatnim, wymagającym poruszenia zagadnieniem jest wystosowanie pisemnego wniosku do dostawców mediów. Nasza działka zawierać może bowiem instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłne itp. Wszystkie wyżej wymienione zbrojenia terenu powinny znajdować się na tzw. mapie zasadniczej, której kopie musimy dostarczyć do ich dostarczycieli. Większość z informacji podawanych przez dostawców jest bezpłatna. Dla nas jednak jest to potwierdzenie, że nie będzie problemu z podłączeniem mediów niezbędnych do codziennego funkcjonowania.

Zastosowanie się do powyższych porad na temat zakupu gruntu pod budowę domu umożliwi nam sprawniejsze wykonanie wszelkich prac budowlanych. Pozwoli zaoszczędzić również sporo czasu podczas kompletowania niezbędnej dokumentacji, jak również ustrzec się przed nieuczciwym sprzedawcą.