



Co trzeba wiedzieć zanim kupi się grunt

Wiosna to moment, gdy ożywia się popyt na działki budowlane pod domy jednorodzinne. Robi się słonecznie i zielono, zaczyna się życie towarzyskie w ogródkach, a wśród mieszkańców blokowisk budzi się chęć posiadania własnego domu z zielonym ogródkiem.

Media podsycają te marzenia wskazując, że za 50-metrowe mieszkanie w mieście można wybudować dom pod miastem. Wybudować – ale nie kupić, bo wtedy mamy dom po koszcie budowy. Zacząć jednak trzeba od wyboru działki pod dom, a to już jest nie lada sztuka, choć wydawałoby się, że działkę kupić łatwiej, bo widać jak wygląda. Przy kupnie domu trzeba dokładniej przyjrzeć się w jakim jest stanie technicznym, jakie są koszty utrzymania itp. To przekonanie akurat nie do końca jest prawdziwe. Kupując grunt – nabywamy pewien potencjał. Kupując gotowy budynek na działce – przede wszystkim sprawdzamy realia, kupując działkę powinniśmy weryfikować swoje wyobrażenia, marzenia i oczekiwania – a to jest znacznie trudniejsze.

Kupowanie gruntu pod budowę domu to wielka sztuka i raczej nie należy tego robić na własną rękę, lecz powierzyć renomowanemu i doświadczonemu pośrednikowi w obrocie nieruchomościami wyspecjalizowanemu w tego typu transakcjach. Praca z profesjonalistą pomoże uniknąć nam pułapek, które mogą na nas czekać przy tego typu transakcjach. Można przed zakupem zlecić dokonanie wyceny czyli sporządzenie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowemu lecz nie jest to wymagane. Taka wycena – to nic innego jak rzetelny zbiór informacji o interesującym nas gruncie choćby o transakcjach podobnych działek w okolicach. Z pewnością trzeba wykonać wycenę jeżeli kupujemy grunt o dużej powierzchni i przeznaczony pod inwestycję komercyjną.

*- Przede wszystkim musimy zdawać sobie sprawę jakie prawo do gruntu kupujemy – **mówi Jolanta Urban**, pośredniczka z Poznania, a zarazem wykładowca na kursach dla pośredników - *trzeba też wiedzieć jak to prawo nabył nasz kontrahent - **podkreśla Jolanta Urban** - bo np. może okazać się, że gmina ma prawo pierwokupu, albo w przypadku nabywania prawa użytkowania wieczystego – że jest ono obciążone pewnymi zobowiązaniami. Możemy kupić np. prawo użytkowania wieczystego, które nasz kontrahent nabył od Skarbu Państwa i jest tam warunek zabudowy w określonym terminie, albo nie ma warunków żadnych – bo działka została przekazana jako rekompensata za utracone mienie zabużańskie. - Nie ograniczam się do sprawdzania wyciągów z ksiąg wieczystych – **mówi Jolanta Urban** -zawsze sprawdzam jak i od kogo sprzedający nabył grunt.**

Przed zakupem i podpisaniem umowy przedwstępnej trzeba zapoznać się z kilkoma istotnymi faktami wpływającymi na możliwość wykorzystania naszej upatrzonej działki do budowy. Pierwszym bardzo ważnym elementem jest plan zagospodarowania przestrzennego. Sprawdzimy go w gminie na terenie której znajduje się nieruchomość. Z planu dowiemy się jakie inwestycje na wskazanym gruncie będą możliwe i co może powstać wokół naszej działki. Bo może się okazać, że zaplanowano tam trasę szybkiego ruchu lub np. bar, czy inne uciążliwe sąsiedztwo. Jeżeli planu nie ma, można taką nieruchomość kupić ale jest to związane z ryzykiem. Najlepiej w takim przypadku wystąpić do gminy o warunki zabudowy, które w ustalają co można na takiej działce wybudować i skąd doprowadzić odpowiednie media jak prąd czy wodę.

Następnie bezwzględnie należy sprawdzić księgę wieczystą nieruchomości, bo są tam istotne informacje o jej stanie prawnym: oznaczenie nieruchomości, wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego, oraz wpisy dotyczące innych roszczeń, służebności a także hipoteki. Warto też zwrócić uwagę na tzw. wzmianki – to dopiero zapowiedzi ewentualnych wpisów.

O tym wszystkim wie doświadczony, pośrednik w obrocie nieruchomościami (osoba z licencją) a niezbędne do transakcji informacje na ogół zbiera sam dla swoich klientów. Potrafi też zweryfikować wpisy, które mogą budzić jego wątpliwości. Na ogół nie zadowolony się odpisem z ksiąg. Obejrzy również podstawę do tych wpisów, czyli np. akt notarialny zakupu.

Ważny jest także kształt działki (szerokość frontu) i jej powierzchnia. Powierzchnie działki sprawdzamy w ewidencji prowadzonej przez starostę. *Zdarzyć się może, że powierzchnia działki w księdze wieczystej będzie się różnić od powierzchni w ewidencji. Przy cenach gruntu sięgających kilkaset złotych za każdy metr kwadratowy jest to ważne. Wtedy należy przyjąć powierzchnię z ewidencji gruntów a pośrednik pomoże sprzedającemu w załatwieniu formalności i dokumentów, które pozwolą ujawnić w księdze wieczystej właściwe dane. Możemy w starostwie także zobaczyć specjalną mapę, na której będzie m.in. pokazana działka, ukształtowanie terenu i sieć uzbrojenia terenu. Należy pamiętać, że działkę będzie można nazwać uzbrojoną tylko wtedy gdy znamy warunki dostawy mediów – mówi Marek Biegocki* pośrednik i rzecznik prasowy PFRN.

Aby uniknąć późniejszych sądowych „sporów o miedzę” sprzedający działkę przy pomocy geodety powinien wyznaczyć granice. Pośrednicy w obrocie nieruchomościami współpracują z geodetami i na pewno doradzą jak można uregulować granice działki i do kogo należy się zwrócić.

To, że dojechaliśmy do działki samochodem nie znaczy, że ma ona dostęp do drogi publicznej. Musi go mieć, jeżeli ma tam powstać dom – wyjaśnia Marek Biegocki. Kupując działkę przy pomocy pośrednika mamy pewność, że sprawdził on drogę jaka istnieje i czy jest uregulowana pod względem prawnym.

Zawierając umowę przedwstępną mamy na względzie zagwarantowanie transakcji. Korzystajmy z narzędzi prawnych zabezpieczających transakcję adekwatnie do sytuacji. Dobry pośrednik podpowie w jakiej sytuacji bardziej wskazana byłaby zaliczka a w jakiej zadek i w jakiej wysokości. Nie opierajmy

swojej wiedzy na potocznym rozumieniu funkcjonowania tych wpłat. Nie są one jedynymi narzędziami zabezpieczającymi transakcję. Można skorzystać z depozytu notariusza bądź z rachunku powierniczego, można ustanowić odstępnę, kary umowne, wpisy roszczeń do KW i inne. Są już kancelarie prawnicze oferujące tego typu usługi. Zwiększy to zapewne koszty transakcji, ale może nas ustrzec przed nabyciem działki np. obciążonej jakimś roszczeniem, lub — gdyby się nagle okazało — nie nadającej się pod zabudowę domu jednorodzinnego.

Działka urocza, ale co się tam da postawić ?

Nawet przyglądając się długo upatrzonej działce, możemy nie zauważyć jej pewnych wad, zalet czy cech charakterystycznych. Dostrzeże je natomiast pośrednik. *Kształt, usytuowanie i zadrzewienie działki mogą być takie - że salon będzie miał okna z widokiem na północ, a kuchnia np. na południe - ostrzega Aleksander Scheller - Warto też zwrócić uwagę – jak daleko jest dostęp do mediów i czy w ogóle ich przepustowość jest wystarczająca - podkreśla pośrednik. Może się okazać, że działka jest okazyjnie tania, ale za to będą znaczne koszty doprowadzenia mediów. Jeżeli działka jest mocno zalesiona warto się zorientować czy nie trzeba będzie wycinać drzew. A to kosztuje, poza tym można nie dostać zgody. Urocza działka okolona lasem może się okazać niemożliwa do zabudowy – bo od terenów leśnych oddzielać ją muszą przynajmniej 12 metrowe odległości – mówi Aleksander Scheller, zwracając uwagę, że tak szczegółowa wiedza nie jest znana wszystkim pośrednikom.*

W obrocie nieruchomościami – ważne jest doświadczenie, różnorodność sytuacji i nieruchomości, których transakcje przygotowywał pośrednik – podkreśla Scheller.

Rolna tańsza, ale ryzyko transakcji wyższe

Działki budowlane są drogie, grunty rolne tańsze. Wiele osób rozumie tak: kupię grunt rolny będzie taniej. - *Taniej może być faktycznie, co jednak zrobimy, gdy okaże się, że nic tam nie wolno zbudować? - mówi Aleksander Scheller.* Niektórzy ryzykują: Kupują grunt rolny, bo wydaje im się, że jest tak świetnie położony – że może tylko drożeć, myślą o podziale większego areалу i sprzedaży z zyskiem. Następnie okazuje się, że warunków zabudowy nie dostaną, nie będzie możliwości podziału a na dodatek w przyszłości zaś może się okazać, że obok powstanie obwodnica, oczyszczalnia ścieków albo....cmentarz! Bo akurat tak to widzi gmina.

Przed problemami jakie niesie zakup tzw. działki siedliskowej ostrzega też **Jolanta Urban**, - *Pojęcie działki siedliskowej nie jest zdefiniowane – mówi – jest natomiast definicja działki zagrodowej i trzeba spełnić kilka warunków, aby na takiej działce rolnej móc budować. Nazwa „działka zagrodowa” już sugeruje, że służyć ma zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych i produkcyjnych kogoś, kto uprawia rolę. A więc aby uzyskać zgodę na wybudowanie domu mieszkalnego wraz z budynkami gospodarczymi należy być w posiadaniu areálu o wielkości nie mniejszej niż wielkość średniego gospodarstwa w gminie. Dobry pośrednik potrafi w tym względzie wiele pomóc. Jolanta Urban przypomina też, że sprzedający liczący na zyski, bo z czasem jego grunt zostanie objęty planem zagospodarowania przestrzennego i wzrośnie jego wartość – zapomina lub nie wie, że*

zbywając (a nie tylko sprzedając) działki, musi zarobkiem podzielić się z gminą płacąc tzw. „opłatę planistyczną”. A może ona wynosić nawet jedną trzecią tego co zarobimy na tej działce.

Jak w takim razie kupować grunt bezpiecznie

Jeżeli ktoś chce kupić grunt bez pomocy pośrednika – to oczywiście może, ale raczej niech robi to na terenie, który dobrze zna, bo np. są to jego rodzinne strony, ma mnóstwo znajomych i łatwiej zbierze informacje o interesującym go gruncie.

Jeżeli okolice, gdzie szuka działki zna jedynie pobieżnie – zdecydowanie lepiej będzie skorzystać z ofert u pośrednika. Najlepiej, gdy ten pośrednik ma oferty na wyłączność. Wówczas ma dobrze zebrane informacje o gruncie. Sprawdzajmy – czy ma licencję, czy jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej.

Dobrze też wybrać pośrednika, którego nam poleci ktoś, komu ufamy a kto przeprowadzał transakcje z danym pośrednikiem i był z usługi zadowolony. Jeżeli i takich znajomych nie mamy szukajmy działki u – lokalnego pośrednika, który głównie operuje w okolicy, którą jesteśmy zainteresowani.

I pamiętajmy jeszcze o tym, że miejsce, w którym chcemy zamieszkać powinniśmy przed kupnem wielokrotnie odwiedzić o różnych porach dnia. I nie tylko dojechać tam samochodem, lecz również komunikacją publiczną. Warto też dokładnie obejrzeć okolicę porozmawiać z sąsiadami, poznać lokalne środowisko. Nawet jeżeli kupujemy nieruchomość na własne potrzeby popatrzmy na nią jak na inwestycję: czy po kilku latach, gdy będziemy zmuszeni nieruchomość sprzedać – czy uda się nam odzyskać zainwestowane w nią pieniądze?

W końcu nadchodzi upragniony finał: Udajemy się do notariusza i tu **Jolanta Urban** zwraca jeszcze uwagę na bardzo ważny moment. Akt notarialny jest głośno czytany przed podpisaniem. Obie strony transakcji najczęściej są w takiej chwili pod wpływem wielkich emocji, jakie towarzyszą ważnym decyzjom majątkowym. Jedna realizuje marzenia, druga liczy zyski. Bywa też, że kontrahenci nie zawsze rozumieją zapisów aktu, wstydzą się o tym powiedzieć i ich uwadze uchodzi mnóstwo szczegółów. Dobrze mieć wtedy koło siebie pośrednika, który transakcji tak głęboko nie przeżywa, bo towarzyszy im bardzo często, za to jest wyczulony na poprawność zapisów aktu notarialnego.

OLIMPIA BRONOWICKA - Rzecznik prasowy Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości
(pośrednik w obrocie nieruchomościami licencja nr 4782)
Tel. 509-679-642