

Audyt działki



Kupujesz działkę?

Umów się na audyt działki, wysyłając zapytanie na kontakt@pewnylokal.pl.

Sprawdzimy, czy wybrana działka jest wolna od wad formalno-prawnych i faktycznych!

Upomnij się o rabat!

Każdy nowy klient na hasło „*działka*” otrzyma zniżkę!

Spis treści

4 | Księgi wieczyste

5 | Zagospodarowanie terenu

6 | Uzbrojenie działki

7 | Wymiary działki

8 | Klasy gruntu

8 | Sąsiedztwo



Księgi wieczyste

Jeżeli decydujemy się na zakup działki, na której planujemy postawić dom, musimy pamiętać, że wybraną działkę należy **dokładnie sprawdzić**. Dzięki temu możemy uniknąć wielu zbędnych komplikacji, związanych z nabyciem nieruchomości, na przykład dowiedzieć się o nieuregulowanej sytuacji prawnej lub o braku możliwości zabudowy.

Podstawowe informacje na temat działki znajdziemy w księdze wieczystej, dlatego pierwszym krokiem w procesie sprawdzenia działki powinno być właśnie zapoznanie się z zawartością księgi wieczystej. Na potrzeby podstawowego badania wystarczająca będzie jej weryfikacja w ramach systemu [Elektronicznych Ksiąg Wieczystych](#), prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości. Na stronie możemy bezpłatnie zapoznać się z treścią aktualną lub pełną księgi, a także zamówić odpis o wadze dokumentu urzędowego (już odpłatnie), jeżeli taki będzie nam niezbędny. Z księgi dowiemy się dużo na temat samej nieruchomości, jej właściciela oraz istniejących obciążeń i roszczeń, a także obciążeń hipoteki.



Profesjonalny audyt działki to
nie tylko sprawdzenie ksiąg wieczystych.

Nasi eksperci dokładnie przeanalizują
wszelkie dostępne dokumenty i określą
możliwe ryzyka związane z zakupem.

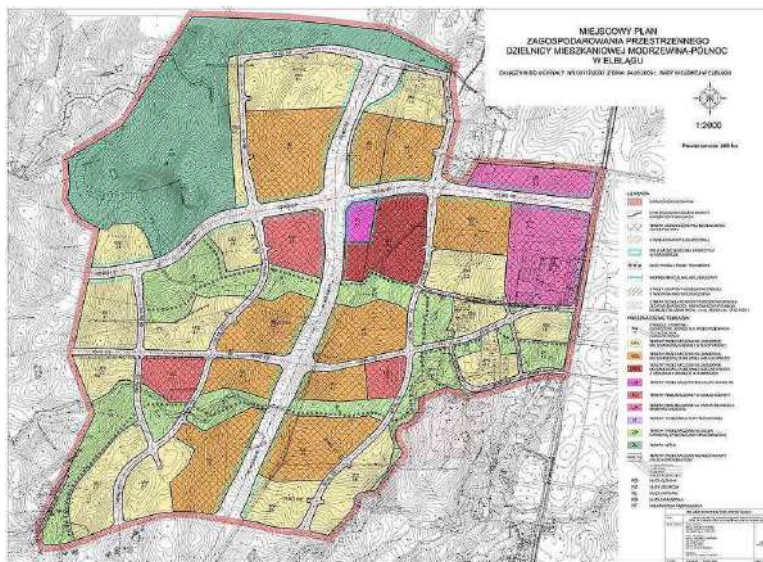


Zagospodarowanie terenu

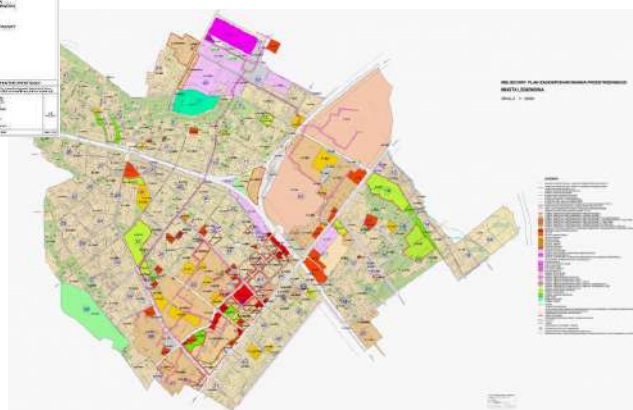
Drugim podstawowym elementem audytu działki powinno być sprawdzenie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP), jeżeli jest ona nim objęta. Z planem możemy zapoznać się w Internecie, na stronach urzędów, w biuletynach informacji publicznej (bip) lub stacjonarnie, w urzędzie gminy, właściwym dla położenia działki. Warto jest też zajrzeć na stronę geoportal.gov.pl, na zakładkę „Plany zagospodarowania przestrzennego”.

W planie znajdują się najważniejsze wytyczne, dotyczące terenu, dla którego został sporządzony, w tym rodzaj działki (budowlana, rekreacyjna, rolna itp.), zasady kształtowania zabudowy, jej dopuszczalną wysokość i intensywność oraz udział procentowy biologicznie czynnej oraz dopuszczalną ilość miejsc parkingowych.

Jeżeli działka nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego, wówczas dobrze jest wystąpić do urzędu z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ), na otrzymanie której poczekamy średnio około miesiąca.



Kolor brązowy oznacza tereny przeznaczone do zabudowy wielorodzinnej, kolor czerwony - zabudowy usługowej, a żółty wyznacza tereny rolnicze.



Ciekawostka:

W Polsce jedynie 13,4% terenów objętych planami ma przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

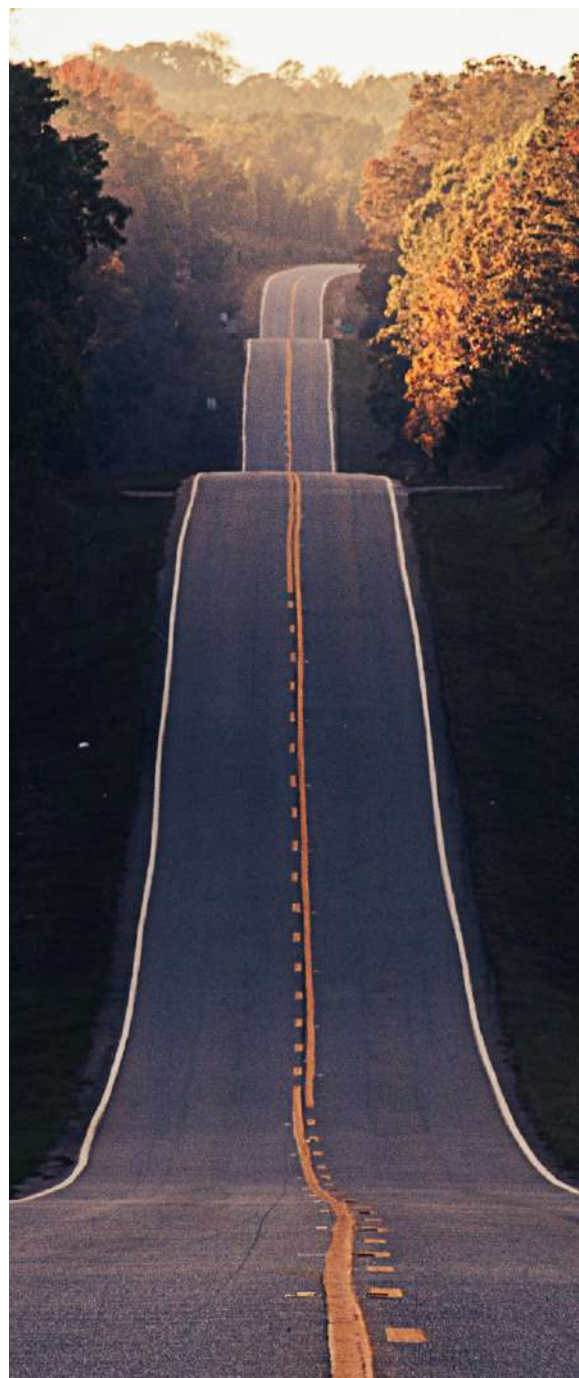
Uzbrojenie działki

Kolejną kwestią wartą sprawdzenia jest uzbrojenie działki. Co to w zasadzie znaczy?

Działka uzbrojona będzie posiadała dostęp do drogi publicznej, a na jej terenie będą zlokalizowane przyłącza energii elektrycznej (podłączona skrzynka elektryczna) i gazu (podłączona do sieci skrzynka gazowa) oraz podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Z kolei działka nieuzbrojona nie będzie posiadać ani dostępu do mediów, zlokalizowanych w drodze publicznej, ani też przyłączy w ramach swoich granic.

Kwestię uzbrojenia sprawdzimy w odpowiednim dla lokalizacji nieruchomości urzędzie gminy, w Wydziale Kartografii i Geodezji.

W praktyce działki nieuzbrojone są znacznie tańsze od uzbrojonych, ale gdybyśmy zdecydowali się na zakup tej pierwszej, wówczas musimy mieć świadomość, że może się zdarzyć, że na uzbrojenie działki poczekamy nawet kilka lat. Dla procesu inwestycyjnego może to być termin nie do przyjęcia.



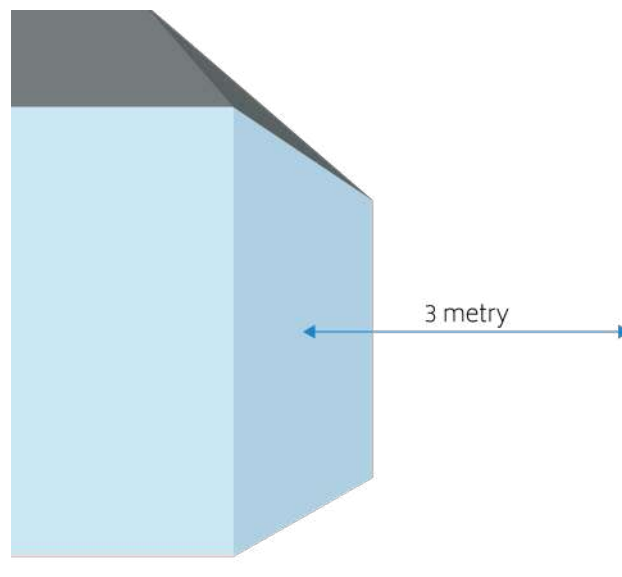
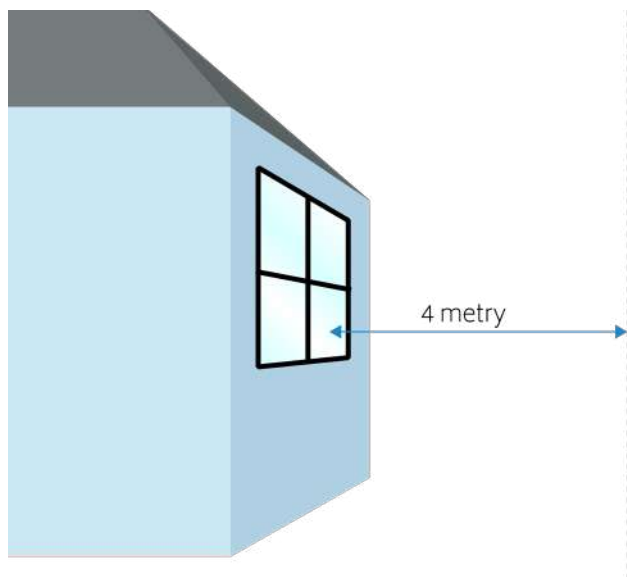
Zgodnie z art. 2 pkt 14 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dostęp do drogi publicznej oznacza posiadanie bezpośredniego dostępu do tej drogi albo przez drogę zewnętrzną, albo poprzez ustanowienie służebności drogowej. Niezależnie od sposobu zapewnienia tego dostępu, jest on niezbędny dla możliwości zabudowania działki, dlatego konieczne jest sprawdzenie tej kwestii przed zakupem.

Wymiary działki

Wymiary działki mają ogromne znaczenie, ponieważ **gdyby okazała się ona być zbyt mała, budowa domu mogłaby być niemożliwa** z powodu braku możliwości zachowania wymaganych odległości. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, budynek na działce budowlanej może być sytuowany od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż 4 m

w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy lub 3 m w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy (1,5 m jeżeli dopuszcza to MPZP).

Wymiary działki można sprawdzić bezpośrednio w wydziale geodezji w starostwie powiatowym lub w urzędzie miasta lub na stronie geoportal.gov.pl, gdzie znajdziemy informacje dotyczące przebiegu granic działki, jej numeracji oraz właśnie jej wymiary.



Klasy gruntu

Sprawdzenie klasy gruntu może okazać się kluczowe dla dalszych kroków w procesie zakupu działki. Może się bowiem okazać, że pomimo iż interesująca nas działka jest działką budowlaną, to w związku z klasą gruntu, z którą mamy na niej do czynienia, wymagane będzie jej odrolnienie, co może wiązać się z bardzo wysokimi opłatami (wyższe kwoty im wyższa klasa gruntu).

Kryteriami oceny klasy gruntów ornych są między innymi poziom wody gruntowej, zdolność retencyjna, wpływ klimatu na jakość gleby oraz warunki uprawy.

W przypadku, gdy mamy do czynienia z klasą słabej jakości (od IV a do VI z gleb pochodzenia mineralnego) wówczas zazwyczaj odrolnienie nie będzie konieczne (choć zdarzają się też odwrotne przypadki). Jeżeli jednak gleba jest dobrej jakości (wyższe klasy, pochodzenie organiczne) musimy liczyć się z obowiązkiem jej odrolnienia. Dlatego właśnie zlecenie audytu działki przed jej zakupem jest jak najbardziej uzasadnione.

Sąsiedztwo

Warto jest poznać bliższe i dalsze sąsiedztwo i sprawdzić je nie tylko pod kątem istniejącej infrastruktury, ale też w kontekście potencjalnie niepokojących pozwoleń na budowę wydanych dla sąsiednich działek, a także bliskości uciążliwych zakładów przemysłowych lub źródeł hałasu.

Ważna jest też dobra lokalnie jakość powietrza, a także to, czy działka nie znajduje się na terenie zalewowym lub w pobliżu pomników przyrody.

Duże znaczenie dla późniejszej realizacji budowy ma topografia działki, a także jakość gruntów, której sprawdzenie należy zlecić geodecie (na przykład czy nie będziemy musieli mierzyć się z dużą ilością twardego materiału, jak cegły lub kamienie etc. w gruncie - może to znacząco podnieść koszty budowy domu).

Stoimy w obronie konsumentów!

Pewny Lokal to profesjonalne audyty techniczne i prawne nieruchomości. W skład zespołu Pewnego Lokalu wchodzi kilkudziesięciu inżynierów, prawników i programistów. Łączymy wiedzę o nieruchomościach z dużym doświadczeniem analitycznym i biznesowym, dlatego wiemy jak wydobywać istotne informacje i je zwięźle przekazywać. Z nami na pewno nie kupisz kota w worku!



OGÓLNOPOLSKA FIRMA INŻYNIERYJNA

Pewny Lokal to [największa](#) firma inżynierska specjalizująca się w przeglądach mieszkań.

Dzięki naszej skali jesteśmy w stanie [inwestować w drogi i certyfikowany sprzęt](#) do przeglądów (łaty, poziomice, kątowniki, dalmierze laserowe, itp). Ze względu na naszą skalę możemy też [bieżąc szkolić inżynierów](#) i być realną przeciwwagą negocjacyjną względem deweloperów.



DOŚWIADCZENIE

Jesteśmy zdecydowanie największą firmą prawniczą w Polsce, która pomaga nabywcom w bezpiecznym kupnie mieszkania. [Co miesiąc trafia do nas blisko stu klientów](#) zainteresowanych profesjonalną analizą prawną. Dzięki wykonaniu [setek analiz umów](#), znamy od podszewki praktycznie każdego dewelopera i wiemy, jakie są [najczęstsze niebezpieczne klauzule](#) stosowane przez niego w projektach umów.



KANCELARIA OD PRAWA NIERUCHOMOŚCI

Pewny Lokal to nie tylko inżynierowie wyspecjalizowani w przeglądach technicznych mieszkań i domów, ale także [prawnicy, którzy zjedli zęby na prawie nieruchomości](#). Nasze usługi obejmują analizę ksiąg wieczystych, pomoc przy negocjowaniu umowy przedwstępnej lub umowy sprzedaży mieszkania/domu, a także [darmowe wsparcie naszej infolinii prawnej](#) przed i w trakcie przeglądu.



WYMIANA KOMPETENCJI

Pewny Lokal to zarówno [kancelaria](#), która specjalizuje się w prawie nieruchomości jak i [firma inżynierska](#), która zajmuje się odbiorami technicznymi mieszkań i audytem technicznym nieruchomości. Czasami wiedza inżynierów przydaje się także podczas analizy umowy deweloperskiej - [nasz prawnik zawsze może poprosić o pomoc w analizie doświadczonego inżyniera](#).

Audyt działki z Pewnym Lokalem

Pewny Lokal to firma specjalizująca się w prawnych, inżynieryjnych oraz geotechnicznych audytach nieruchomości, w tym działek. W ramach audytu działki sprawdzimy m.in. potencjalnie niepokojące wpisy w księgach wieczystych gruntu, ograniczenia wynikające z planu zagospodarowania, kwestie odrolnienia działki, czy też jej położenia na terenach zalewowych lub chronionych.



ZGODNOŚĆ DANYCH

o działce pomiędzy księgami wieczystymi a ewidencją gruntów



ROSZCZENIA

obciążenia, służebności, hipoteki



PRZEZNACZENIE DZIAŁKI

i ograniczenia w budowie na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego



NIEPOKOJĄCE POZWOLENIA

wydane w pobliżu działki



OBJĘCIE DZIAŁKI

strefą zalewową lub innymi strefami chronionymi (np. obszary ochrony przyrody)



USYTUOWANIE DZIAŁKI

i informacje z nim związane (np. przepisy przeciwpożarowe związane z bliskością lasu)



JAKOŚĆ POWIETRZA

na terenie działki



UZBROJENIE DZIAŁKI

dostęp działki do drogi publicznej, podłączenie prądu, gazu, wody



STATUS ROLNY

klasa gruntów i ewentualna konieczność przeprowadzenia odrolnienia

Chcesz wiedzieć więcej?

Uwielbiamy dzielić się naszą wiedzą i stale powiększamy nasze zbiory treści. Jeśli interesuje Cię temat audytu działki to zapraszamy do naszego wideo z rozmowy Piotra z Kasią:



Oraz do merytorycznych artykułów, które można znaleźć na naszym portalu poradowym:



Doradztwo przy zakupie działki



Co trzeba wiedzieć przed kupnem działki?



Działka rolna - jak przekształcić na budowlaną?



Jak sprawdzić wymiary działki?

Kupujesz działkę?

Wyślij nam zapytanie wraz z opisem sytuacji na kontakt@pewnylokal.pl, a my chętnie pomożemy.

Upomnij się o zniżkę! Każdy nowy klient na hasło „DZIAŁKA2021” otrzyma zniżkę!

NAPISALI O NAS

POLITYKA

 **RZECZPOSPOLITA**

WP

na:Temat

 **wyborcza.pl**

murator



średnia **4.9** z 500+ opinii
w Google opinie



średnia **4.9** z 200+ opinii
w serwisie Facebook





Znajdź nas:



797 014 014



kontakt@pewnylokal.pl



www.pewnylokal.pl

