

FISZKA II – SPRZEDAŻ DZIAŁKI BUDOWLANEJ

Działka budowlana jest terenem, na którym można posadzić dowolny budynek. Możliwość zabudowy działki wynika w szczególności z przyjętych zasad zagospodarowania przestrzennego.

I. Informacje dotyczące gruntów

Aby poznać wspomniane zasady, przed sprzedażą należy wystąpić o warunki zabudowy.

Warunki zabudowy

To dokument administracyjny wydawany przez gminę, w którym znajdują się wszystkie informacje na temat postanowień dotyczących zagospodarowania przestrzennego mających zastosowanie do danej działki. Kupujący działkę może sprawdzić w szczególności możliwość zabudowy i wymogi z tym związane. Istnieją dwa rodzaje warunków zabudowy:

1. Warunki zabudowy wydawane w celach informacyjnych

Dokument określa:

- postanowienia dotyczące planowania przestrzennego mające zastosowanie do działki (okolicy itp.),
- służebności publiczne,
- występowanie prawa pierwokupu w strefie, w której znajduje się działka,
- system podatków i opłat urbanistycznych (podatek departamentalny, lokalny podatek infrastrukturalny itp.).

2. Warunki zabudowy na potrzeby budowy

Dokument zawiera informację, czy na działce można zbudować nieruchomość według zakładanego projektu i na jakich warunkach.

Występowanie służebności na działce może również ograniczyć możliwości budowy. Służebności mogą mieć charakter prywatny lub publiczny.

Służebności prywatne

Mogą wynikać z przepisów ustawowych lub umownych. Podstawą służebności umownych może być umowa z sąsiadem. Chodzi na przykład o prawo do przemieszczania się między dwiema działkami.

Granice i obszar działki

Aby poznać granice i obszar działki, należy zażądać od sprzedającego sporządzenia wyrysów lub zarysu pomiarowego z pomiaru granic, które wykonuje biegły geodeta.

W ten sposób można:

- poznać dokładnie granice między sąsiednimi nieruchomościami, co pozwala uniknąć nieporozumień z sąsiadami i wchodzenia na teren sąsiada,
- w przypadku kupującego – zapłacić odpowiednią cenę w zależności od dokładnej powierzchni terenu.

II. Zezwolenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego

Aby móc przeprowadzić budowę, należy obowiązkowo uzyskać pozwolenie na budowę.

Pozwolenie na budowę / pozwolenie na zagospodarowanie (podział)

Wniosek

Wniosek o pozwolenie na budowę składa właściciel działki lub inna osoba wyraźnie upoważniona do tego przez właściciela. Wniosek należy przestać listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.

Po złożeniu wniosku o pozwolenie na budowę do urzędu miasta/gminy wnioskodawca otrzymuje potwierdzenie i informacje:

- o terminie rozpatrzenia wniosku (dwa miesiące w przypadku domu jednorodzinnego, trzy miesiące w przypadku innych budynków i 6 miesięcy w przypadku budynku na obszarze objętym ochroną zabytków);
- o tym, że administracja dysponuje terminem jednego miesiąca na zażądanie brakujących dokumentów (termin rozpatrzenia wniosku biegnie wówczas od czasu uzupełnienia dokumentów).

Wobec braku odpowiedzi w terminie wyznaczonym na rozpatrzenie pozwolenie na budowę jest wydawane automatycznie.

Wywieszenie

Informacja o pozwoleniu na budowę, wydanym bezpośrednio lub automatycznie na podstawie decyzji o braku sprzeciwu, musi zostać wywieszona na działce i być widoczna z zewnątrz. Wywieszona informacja musi być czytelna, zgodna z wymogami i dostępna przez cały czas trwania budowy. Niezastosowanie tych przepisów podlega sankcjom karnym.

Skarga

1. Skarga osób trzecich

Aby móc zaskarżyć pozwolenie na budowę, należy mieć interes prawny w tej sprawie. Skarżący musi być poszkodowany, aby zakwestionować pozwolenie (np. zasłonięcie widoku lub pozbawienie światła słonecznego). Skarżący ma dwa miesiące od daty wywieszenia informacji na zaskarżenie pozwolenia na budowę. Konkretnie skarżący musi przesłać list polecony za potwierdzeniem odbioru do posiadacza zezwolenia i urzędnika stojącego na czele urzędu miasta/gminy, który wydał pozwolenie.

2. Skarga administracyjna

Celem skargi administracyjnej jest wyraźne żądanie unieważnienia niezgodnej z prawem decyzji administracyjnej. Skargę należy wnieść w terminie dwóch miesięcy od ogłoszenia decyzji. Chodzi na przykład o skierowanie wniosku do urzędnika stojącego na czele urzędu miasta/gminy o zmianę decyzji o niewydaniu pozwolenia na budowę.

3. Postępowanie sporne

Jeżeli skarga administracyjna okazała się nieskuteczna, skarżący może wszcząć postępowanie sporne. Wówczas należy skierować sprawę do prezesa sądu administracyjnego w miejscu, w którym projekt budowy ma być wykonywany, w terminie dwóch miesięcy od ogłoszenia decyzji.

Bez względu na to, czy postępowanie jest sporne czy polubowne, na zakwestionowanie decyzji skarżący ma dwa miesiące od daty wywieszenia informacji o pozwoleniu na budowę na danej działce.

Informacje praktyczne:

Terminy dotyczące sprzedaży działki budowlanej są zawsze bardzo długie, trzeba liczyć średnio 5–6 miesięcy między podpisaniem zobowiązania sprzedaży a ostateczną sprzedażą.

Należy uwzględnić:

- czas złożenia pozwolenia na budowę ze wszystkimi dokumentami,
- termin rozpatrzenia przez urząd miasta/gminy, który wynosi maksymalnie dwa miesiące w przypadku pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego,
- termin składania skargi przez osoby trzecie, który wynosi dwa miesiące od daty wywieszenia
- przysługujący administracji trzymiesięczny termin odstąpienia od decyzji od daty wydania.

Rola notariusza:

W przypadku sprzedaży działki budowlanej w interesie kupującego leży, na podstawie porad notariusza, uwzględnienie w zobowiązaniu sprzedaży warunku zawieszającego w postaci uzyskania pozwolenia na budowę bez możliwości zaskarżenia. Kupujący kupi teren, jeżeli będzie mógł wykonać swój projekt budowlany.

W przeciwnym razie, jeżeli kupujący nie uzyska pozwolenia, teren nie ma dla niego żadnej wartości. Z tego względu zawarcie takiego warunku zawieszającego jest bardzo ważne. Bez niego kupujący mógłby zostać właścicielem działki, z której nie mógłby korzystać.

III. Obowiązki informacyjne związane z występowaniem zanieczyszczonych miejsc i gleb

Tzw. ustawa Grenelle II zaostrza obowiązek informowania kupujących o zanieczyszczeniu gleby. Obecnie, jeżeli na terenie znajduje się zakład, który uzyska status „obiektu sklasyfikowanego jako niebezpieczny dla środowiska naturalnego”, należy obowiązkowo powiadomić kupującego o ewentualnym zanieczyszczeniu gruntów.

Notariusze muszą starać się zapewnić bezpieczeństwo transakcji. W tym celu powinni sprawdzić ogólnodostępne bazy danych, których wykazy nie są wyczerpujące.

Przed zbyciem działki sprawdza się powszechnie dwie witryny internetowe:

BASIAS: Baza dawnych zakładów przemysłowych i działalności usługowej zawiera spis wszystkich zakładów przemysłowych lub usługowych, dawnych i obecnych, których działalność mogła wiązać się z potencjalnym ryzykiem zanieczyszczenia środowiska.

Głównym celem bazy danych jest dostarczanie konkretnych informacji właścicielom działek oraz osobom eksploatującym zakłady i gminom.

BASOL: to baza danych na temat zakładów i zanieczyszczonych (lub potencjalnie zanieczyszczonych) gruntów wymagających działań władz publicznych o charakterze prewencyjnym lub naprawczym. Baza pozwala uzyskać informacje o operacjach przeprowadzonych przez administrację publiczną i osoby odpowiedzialne za zakłady w celu uniknięcia ryzyka i szkodliwości.

Zanieczyszczony zakład można zdefiniować w następujący sposób: to „zakład lub otoczenie, którego stan zanieczyszczenia nie jest zgodny ze stwierdzonym lub zakładanym wykorzystaniem” lub którego zanieczyszczenie, ze względu na wcześniejsze składowanie odpadów bądź przeniknięcie substancji zanieczyszczających, może być szkodliwe dla osób lub środowiska lub wiązać się ze stałym ryzykiem.

W przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia należy ustalić jego źródło, podmiot odpowiedzialny, scharakteryzować je, ocenić jego rozmiar i określić ewentualne działania naprawcze oraz ich koszt.

Jeżeli okaże się, że działka, na której planowano budowę, nosi ślady zanieczyszczenia, wówczas zaleca się przeprowadzenie analizy gleby. Przy takim założeniu rozsądne jest zawarcie warunku zawieszającego dotyczącego przeprowadzenia analizy gleby i jej

negatywnego wyniku przed podpisaniem zobowiązania. Strony ustalą wspólnie w drodze umowy, kto poniesie koszt przeprowadzenia analizy i koszty ewentualnego usunięcia zanieczyszczeń.