

Nieruchomości lokalizacja

Dziś kolejny ważny temat dla każdego kto myśli o własnej działce, domku, czy mieszkaniu.

Na początek omówimy wariant polski. Mamy dziś mało miejsca więc do rzeczy. Omówimy pokrótce zakup działki żeby pokazać zawartość problemu.

1/ dom czy mieszkanie, jego budowa czy zakup, to dziś i zawsze, jedno z największych przedsięwzięć wielu z nas; jeden z największych wydatków - warto więc zastanowić się nad tym w jakiej lokalizacji chcemy mieszkać; to dość trywialne stwierdzenie ale wielu już po zamieszkaniu chętnie by się wyprowadziło; ogród może być na przykład naturalnym przedłużeniem domu, powiększeniem przestrzeni domowej pod warunkiem, że warto w ogóle wyglądać za okno.

Jeśli można, warto więc dokładnie przyglądać się sąsiedztwu i sąsiadom dobrze rozważyć wielkość i układ działki, strony świata, naturalne ukształtowanie, jej skomunikowanie itd 2/ kolejna sprawa to kwestia technicznego uzbrojenia w przypadku zakupu działki; proszę pamiętać, że nie funkcjonuje pojęcie wody obok w drodze czy trafostacji tuż za rogiem; należy bezwzględnie mieć dokumenty potwierdzające prawo do włączenia się do sieci zasilających od ich rzeczywistego właściciela; prawidłowo nazywa się to warunki techniczne podłączenia; tak naprawdę powinien je mieć sprzedający jeśli poważnie podchodzi do transakcji

3/ formalne względy to cała masa papierów do sprawdzenia:

- decyzja o zagospodarowaniu terenu to podstawowy dokument niezbędny do otrzymania pozwolenia na budowę; proszę zwrócić uwagę, że dokument ten ma charakter decyzji a więc wysokiej rangi; może ją otrzymać każdy, nawet jeśli nie jest właścicielem terenu
- niezbędne jest wystąpienie z wnioskiem do właściwego urzędu i załączenie odpowiednich mapek terenu w skali 1:500, najczęściej z Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami tego samego urzędu
- z wydziału ewidencji gruntów należy mieć dokument który pozwoli zapoznać się z charakterem gruntów jest to poważna różnica, nie decyzja która wprowadzie mówi o przeznaczeniu terenu, nie odpis z Księgi Wieczystej a mapa geodezyjna i Wyciąg z ewidencji gruntów mówi nam o rodzaju zakupywanego gruntu; sprawa jest ważna bo za przekształcenie gruntów z rolnych na budowlane są znaczne opłaty
- gdyby już z jednak doszło do konieczności przekwalifikowania gruntów należałoby się zastanowić nad możliwością zmiany ich klasyfikacji zatrudniając tzw klasyfikatora gruntów; warto wydać trochę pieniędzy by zamienić klasę gruntu RIII na RV i taniej wyłączyć ją z gruntów rolnych

4/ bardzo ważną rzeczą jest kontrola stanu zapisów w Księdze Wieczystej pamiętać należy, że we własnym interesie zapisy w KW choćby już tylko dla przerzucenia wrokiem należałoby dokonać tuż przed aktem notarialnym zakupu; wcześniej trzeba wziąć odpis z KW gdzie są najważniejsze informacje

o właścicielu, obciążeniach, wpisach ostrzegawczych itd
5/ wszelkie terminy obiegowe typu: 30 dni ważność zapisów w odpisie z KW- są nieprawdziwe; zajęcia skarbu państwa mogą nastąpić nawet niejawnie czyli bez wpisu w KW

6/ z powyższych powodów należy mieć dodatkowo przed zakupem zaświadczenia właścicieli w przypadku małżonków od obu z nich, o niezaleganiu w ZUS i US; nie chce straszyć ale warto mieć z miejsca zamieszkiwania i z miejsca prowadzenia ewentualnie działalności gospodarczej

7/ bardzo popularna transakcją powszechnie stosowana są umowy tzw. warunkowe zakupu, a więc ze do transakcji dojdzie po spełnieniu określonych warunków; należy bardzo uważać; transakcje zakupu nieruchomości i to zabudowanych czy też niezabudowanych to jedyne transakcje wymagające dla swojej ważności umowy w ramach aktu notarialnego a więc chronione silnie przez państwo; jeśli zapisy umowy tzw. przedwstępnej będą źle określone a strony nie będą zgodne nie można dokonać zmian warunków takiej umowy; reasumując wszystko co ważne powinno znaleźć się już w umowie przedwstępnej; ważne są zapisy dotyczące przedpłat w formie zaliczki lub zadatku; zaliczka podlega zwrotowi w każdym przypadku; zadatek nie zawsze! Niestety to jeszcze daleko nie wszystko ale właśnie chcemy uzmysłowić że problematyka jest ogromna. Więc ciąg dalszy w kolejnym Polish BUILDERze, zapraszamy.

JA

Osiedle mieszkaniowe „NOWY BUKOWIEC” w Legionowie

☛ 23 km od centrum Warszawy

☛ łatwy dojazd: 25 min. do Dworca Gdańskiego

☛ **atrakcyjna cena na rynku warszawskim:**

od 4.950 PLN/m²

☛ przy Rezerwacji „Bukowiec Jabłonowski”

☛ 260 zasiedlonych mieszkań, w budowie mieszkania o pow. 40-88 m²

☎ (48-22) 774-07-55

☎ 48-601-22-15-81

biuro@marszalek.pl

www.marszalek.pl

