

## Sposoby nabywania działki



Image licensed by DepositPhotos.com/Andy Dean

### Zakup bezpośredni

Na początek bierzemy mapę i szukamy interesującego rejonu. Potem wsiadamy w samochód i z bliska oglądamy okolicę, sprawdzając przy okazji dostępność komunikacji, sklepów, szkół itd. oraz szukając tabliczek i ogłoszeń w rodzaju **SPRZEDAM DZIAŁKĘ**. Znalezienie odpowiedniej działki będzie wymagać jednak przejrzenia ofert w Internecie,

wywieszenia własnego ogłoszenia czy wręcz chodzenia od domu do domu z pytaniem o grunty budowlane na sprzedaż.

Poszukiwanie działki na własną rękę ma wiele zalet, przede wszystkim finansowych, jednak trzeba na to przeznaczyć dużo czasu. Czas potrzebny jest nie tylko na same poszukiwania, znacznie ważniejsze jest sprawdzanie działki pod kątem prawnym i budowlanym. Oznacza to przeglądanie ksiąg wieczystych i katastru nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków) każdego gruntu, który okaże się interesujący. O ile w pierwszym przypadku nie jest to specjalnie trudne (większość ksiąg wieczystych ma swoje wersje elektroniczne udostępnione w Internecie), o tyle przeglądanie ewidencji wymaga nie tylko czasu, ale i pewnej podstawowej wiedzy.

Bezpośrednie poszukiwanie bardzo często jest jedynym sposobem na nabycie działki okazjnie albo np. terenu nadającego się do odrolnienia. Ryzyko nietrafionej inwestycji jest jednak bardzo duże.

### Zakup przez pośrednika

Skorzystanie z usług agencji nieruchomości wiąże się z nieco wyższą ceną za grunt, jednak ryzyko nietrafionej inwestycji zmniejsza się radykalnie (co nie oznacza, że przestaje istnieć). Dobrze jest wybrać wyspecjalizowanego pośrednika, czyli takiego, który zajmuje się przede wszystkim działkami budowlanymi. Jeśli dobrze sprecyzujemy nasze wymagania, będzie on w stanie przedstawić nam co najmniej kilka ofert trafiających w nasze potrzeby.

Najistotniejsza zaleta korzystania z pośrednika to jego licencja, która powinna świadczyć o jego fachowości, a którą możemy sprawdzić w odpowiednim rejestrze zawodowym (dostępnym na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury – [www.mi.gov.pl](http://www.mi.gov.pl)) i której numer powinien widnieć na umowie, jaką podpisujemy z agencją nieruchomości. Licencjonowany pośrednik będzie w stanie wiele rzeczy doradzić, a jego oferty powinny być już sprawdzone pod względem formalnym i prawnym. Również cena nieruchomości powinna być ustalona na rozsądnym pułapie

### DZIAŁKA W MIEŚCIE

#### Zalety

**Media** – większość dzielnic w miastach ma kompletną infrastrukturę i przyłączenie poszczególnych mediów praktycznie nie stanowi problemu.

**Komunikacja** – można zaryzykować nawet rezygnację z samochodu i korzystanie wyłącznie z komunikacji zbiorowej czy roweru.

**Tanie zakupy** w centrach handlowych – szczególnie gdy któreś z nich jest w pobliżu, o co w mieście coraz łatwiej.

**Dostęp do imprez kulturalnych i rozrywkowych** – blisko do kina, teatru czy domu kultury.

#### Wady

**Cena** – miejskie działki z oczywistych względów są najdroższe.

**Wielkość działki** – z braku miejsca działki w mieście z założenia są niewielkie i wykorzystywane w maksymalny sposób, przez co ogród raczej nie będzie duży. Generalnie – im bliżej centrum, tym ciałniej.

**Sąsiad na wyciągnięcie ręki**, czyli zaglądnienie sobie w okna. W dodatku hałas na sąsiednim podwórku staje się właściwie naszym hałasem.

rynkowym, czyli raczej nie przepłacimy, ale na pewno nie uda się za jego pośrednictwem kupić działki „okazyjnie”.

Trzeba jednak pamiętać, że pośrednik chce sprzedać nieruchomość, więc może ją zachwalać bardziej, niż na to zasługuje – nie zawsze się tak dzieje, ale nie są to przypadki odosobnione. Również w sytuacji, gdy pośrednik nie zamierza osobiście prezentować nieruchomości, ale podaje nam jedynie jej adres (za stosunkowo niewielką opłatą), nie powinniśmy korzystać z takich usług. Prawie na pewno okaże się, że oferta jest nieaktualna albo przeznaczona dla zupełnie innego rodzaju klienta.

Nie możemy także pozostać jedynie przy pośredniku czy pośrednikach – ponieważ w Polsce wielu ludzi ciągle uważa, że korzystanie z usług agencji jest zbyt kosztowne, nie wszystkie oferty będą w ten sposób dostępne.

## Zakup w drodze przetargu

Sposób bardzo zbliżony do działania na własną rękę, różnica polega na szukaniu oferty w ogłoszeniach przetargowych. Odpowiednie komunikaty można znaleźć na stronach internetowych poszczególnych gmin oraz w wyspecjalizowanych portalach.

Przetargi gminne mają tę przewagę, że zwykle dotyczą działek, dla których zostały już wydane decyzje o warunkach zabudowy lub są one objęte planem zagospodarowania. Łatwo także można sprawdzić wszelkie informacje o ich statusie prawnym.

Aby wziąć udział w przetargu należy wpłacić wadium, którego wysokość jest ustalana zależnie od ceny wywoławczej gruntu. Przetargi są ustne – trzeba stawić się w określonym dniu i miejscu (najczęściej w siedzibie urzędu gminy). W przetargu mogą zwykle brać udział zarówno osoby fizyczne, jak i prawne.

Jeśli działka jest atrakcyjna, jej cena może okazać się ostatecznie dość wysoka. Jednak w wielu przypadkach gminy przyjmują zbyt wysoki pułap już przy cenie wywoławczej i przetarg jest kilkakrotnie ponawiany, a cena obniżana, czasem bardzo znacznie.

W niektórych przypadkach można nabyć działkę drogą rokowań – osoby zainteresowane zakupem przedstawiają swoje oferty oraz sposoby zapłaty, a specjalna komisja sprawdza, które z nich spełniają warunki rokowań.

Zanim przystąpimy do przetargu warto zwiedzić okolicę, popytać mieszkańców o interesujące nas grunty i oczywiście sprawdzić wszystkie szczegóły w urzędzie gminy.

## Inne sposoby nabycia działki

Poza kupnem działki można stać się jej właścicielem także w inny sposób: przez zasiedzenie, po otrzymaniu gruntu w spadku czy darowiźnie, są to jednak bardzo szczególne przypadki i w razie jakichkolwiek wątpliwości warto skonsultować sprawę z prawnikiem.