

Lokalizacja, wielkość, media, cena

Najważniejsza jest lokalizacja, ale oprócz tego liczy się oczywiście wielkość, cena i ukształtowanie terenu. Ważne jest także uzbrojenie w sieci kanalizacyjną, wodociągową i gazową. Często trzeba też sprawdzić warunki geotechniczne.



Jak uniknąć wpadki ze złą lokalizacją działki?

Kupno drogiej działki w modnej miejscowości czy dzielnicy wcale nie jest najlepszym rozwiązaniem. Idealem, i jednocześnie sztuką, jest znalezienie relatywnie taniej działki w okolicy, która za kilka lub kilkanaście lat stanie się prawdziwą perełką. Stąd bardzo ważne jest wcześniejsze zapoznanie się z miejscowym planem zagospodarowania terenu (do wglądu w wydziale architektury urzędu miasta lub gminy). Dzięki temu można uniknąć kupienia działki w pobliżu planowanej drogi szybkiego ruchu czy oczyszczalni ścieków. Można też upewnić się, czy za jakiś czas w okolicy powstanie szkoła, sklepy, będzie komunikacja publiczna.

Jaka lokalizacja jest dobra?

To, że działka jest niedroga, duża i ma dostęp do wszystkich mediów nie znaczy, że powinniśmy ją kupić. Najpierw musimy poważnie zastanowić się nad tym, czy będziemy mogli mieszkać w postawionym na niej domu. Tak naprawdę to właśnie lokalizacja działki, a nie sam dom, dyktuje styl życia, jaki będziemy wiedli. Na przykład podoba nam się działka na wsi – jest tania, a okolica naprawdę czarowna. Jednak od miejsca naszej pracy dzieli ją 40 km, w pobliżu nie ma szkoły dla dziecka, dużego sklepu, ani centrum medycznego. Dojazd do miasta możliwy jest podmiejskim autobusem, który bardzo zakorkowaną trasą kursuje co godzinę i tylko do wieczora. Nie wykluczamy kupna takiej działki, ale musimy być świadomi wszystkich konsekwencji. Czeka nas dojazd do pracy, czyli codziennie do pokonania minimum 80 km. Jeżeli będziemy jeździć dwoma samochodami, to koszt trzeba pomnożyć przez dwa, a do tego dodajemy jeszcze paliwo potrzebne na dowożenie dziecka do szkoły, zajęcia dodatkowe, lekarzy, wyprawy po zakupy, do kina itd. Policzymy, czy stać nas na wysokie koszty codziennych dojazdów i czy chcemy poświęcać 3-4 godziny dziennie na same przejazdy? Zastanówmy się, czy uda nam się rozwiązać kwestię odbierania dzieci z przedszkola i szkoły? Dla młodych małżonków z małymi dziećmi taka lokalizacja wydaje się mało praktyczna. Ale może dzieci już są duże, wyjechały na studia i do domu przyjeżdżają na weekendy? Inaczej też będzie, gdy jedno z małżonków ma wolny zawód i pracuje w domu. Dla dwóch osób wystarczą zakupy raz w tygodniu... Wtedy można w pełni docenić zalety przeniesienia się z dużego miasta na wieś. Dlatego właśnie poszukiwanie działki najlepiej rozpocząć od analizy tego, jak planujemy żyć w przyszłym domu – zastanówmy się, co jest dla nas absolutnie najważniejsze, a gdzie możemy pójść na kompromis.

Budowa domu na skarpie oznacza, że jedna ze ścian fundamentowych może być nawet o 2 m wyższa od drugiej



fol. Findrowno

Działka płaska czy nierówna?

Ukształtowanie terenu wpływa nie tylko na koszt budowy domu. Może również narzucać pewne rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne, które niekoniecznie muszą odpowiadać inwestorowi. Stok o stosunkowo niewielkim nachyleniu – np. 10 proc. – oznacza, że w domu o szerokości 10 m, różnica w poziomie posadowienia pomiędzy ścianą frontową a ogrodową wyniesie 1 metr! To bardzo dużo, ponieważ wysokość jednej ze ścian fundamentowych będzie taka, jak wysokość piwnicy (2 m). Dom budowany na płaskiej działce może więc oznaczać niższe wydatki. Z kolei płaski teren, ale np. zagłębiony „tylko” 50-80 cm poniżej drogi, może być niekorzystny choćby z powodu bardzo prawdopodobnego wysokiego poziomu wody gruntowej. Po wiosennych roztopach na całej działce długo będzie się utrzymywała woda. Logicznym rozwiązaniem byłoby wtedy posadowienie budynku na poziomie terenu i obsypanie ścian fundamentowych odpowiednio grubą warstwą zagęszczonego gruntu, a to sporo kosztuje. Największe niebezpieczeństwo powstaje wtedy, gdy działka znajduje się na skarpie lub zboczu o dużym kącie nachylenia. O wyborze takiego miejsca zwykle decydują walory widokowe. Należy się liczyć z ryzykiem niestateczności gruntu, szczególnie wtedy, gdy ziemia nasiąknie np. wskutek obfitych opadów deszczu. Grozi to nawet osunięciem i zniszczeniem całego domu lub jego części.

Co wpływa na cenę działki?

Nasze możliwości finansowe będą miały bezpośrednie przełożenie na walory działki. Cena ziemi zależy od wielu czynników, ale najważniejsza jest lokalizacja. Najwięcej kosztują działki w dużych miastach, na przedmieściach z dobrym dojazdem do centrum oraz w miejscach szczególnie atrakcyjnych, np. w pobliżu rezerwatów przyrody, w nowoczesnych osiedlach, modnych miejscowościach, dzielnicach w kurortach. Mniej zapłacimy za działki oddalone od aglomeracji, w małych miasteczkach i we wsiach ze słabą infrastrukturą. Więcej kosztuje działka z dostępem do wszystkich mediów (gazu, kanalizacji, wodociągu). Tańsze zaś są tereny z tzw. kłopotliwym sąsiedztwem, np. wysypiskiem, tartakiem, zajezdnią autobusów. Działka budowlana (przeznaczona pod budowę domu) jest droższa od rolnej lub leśnej (przeprowadzenie procedury pozwalającej na budowę domu w takim miejscu pochłonie sporo czasu i dodatkowych wydatków).

Co sprawdzamy przed zakupem działki?

Konieczny będzie rekonesans po urzędach, dzięki którym dowiemy się, jak wyglądają „papiery” działki. Może okazać się np., że osoba podająca się za właściciela ziemi naprawdę nim nie jest, działka jest przedmiotem sprawy spadkowej, a za doprowadzenie gazu trzeba zapłacić 20 tys. zł itd. Zatem należy ustalić to, kto jest prawnym właścicielem działki oraz, czy nie jest ona obciążona zadłużeniem lub innymi zobowiązaniami. Można się o tym przekonać z księgi wieczystej, dostępnej w wydziale ksiąg wieczystych sądu rejonowego. Następnie trzeba sprawdzić, czy na wybranej działce można zbudować dom. W tym celu konieczna jest wizyta w wydziale architektury urzędu miasta lub gminy. Tam ustalimy przeznaczenie działki (budowlana, rolna lub leśna) i dowiemy się, czy są jakieś ograniczenia dotyczące ewentualnej zabudowy, np. dopuszczalnej liczby kondygnacji, kąta nachylenia dachu, wysokości kalenicy, przebiegu linii zabudowy, dostępu do drogi publicznej itp. Trzeba ustalić istniejące i projektowane uzbrojenie terenu (kanalizacja, gazociąg, wodociąg) – koszt doprowadzenia mediów jest wysoki. O możliwości przydziału dowiemy się w lokalnych przedsiębiorstwach zajmujących się dystrybucją tych mediów. Kolejnym krokiem jest sprawdzenie rodzaju gruntu na wybranej działce, zarówno pod względem jego nośności, jak i przepuszczalności oraz ustalenie poziomu wody gruntowej. Można się tego dowiedzieć z map geodezyjnych, które są dostępne w powiatowych ośrodkach dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej lub w wydziałach geodezji urzędów gmin. W niektórych rejonach trzeba sprawdzić, czy budowa nie będzie kolidowała z ograniczeniami narzuconymi przez konserwatora zabytków lub przyrody.

Na co zwrócić uwagę podczas pierwszej wizyty na działce?

Trzeba stanąć na środku i sprawdzić, jaki będziemy mieli widok z okien. Jeżeli z działki sąsiaduje blokowisko czy stacja benzynowa, nie ma co się oszukiwać – nawet, jeśli postawimy wysokie ogrodzenie, to i tak wartość rynkowa naszego przyszłego domu może być niższa niż poniesione koszty. A to oznacza, że w razie sprzedaży posesji, sporo na tym stracimy. Ukształtowanie terenu też nie jest bez znaczenia, szczególnie dla osób wyczulonych na możliwości oszczędzania energii potrzebnej do ogrzania domu. Jeśli postawimy dom na południowym lub południowo-zachodnim stoku wzniesienia, padające pod korzystnym kątem promienie słoneczne pozwolą oszczędzić 5-10% energii w porównaniu z domem stojącym na terenie płaskim. Duże drzewa z działki budowlanej czynią rarytas. Tworzą bowiem korzystny dla ludzi mikroklimat. A ich cień powoduje, że upały są łatwiejsze do zniesienia. Mniej duczają mieszkańców silne wiatry. Jednak działka porośnięta drzewami iglastymi nie każdemu będzie odpowiadała, przede wszystkim z uwagi na ograniczenie dostępu światła dziennego. Znacznie korzystniejszą są drzewa liściaste. Zimą ich nagie gałęzie nie będą barierą dla promieni słonecznych. Sąsiedztwo też może zaważyć na decyzji kupna działki. Warto rozważyć, czy znajdziemy z najbliższymi sąsiadami „wspólny język”. Jest to istotne zwłaszcza dla dzieci i emerytów, czyli osób, które najczęściej będą miały kontakt z miejscowym środowiskiem. Ale obcych sobie ludzi nic tak nie zbliża, jak rozwiązywanie podobnych problemów. Zatem korzystnym rozwiązaniem może być kupno działki w powstającym osiedlu domów jednorodzinnych.

Dlaczego przestrzega się przed budową na gruntach wysadzinowych?

Zamarzająca w gruncie woda powoduje wzrost jego objętości. Zazwyczaj wiąże się to z uniesieniem gruntu. Jeśli grunt pod fundamentem zamarznie, to budynek (fundament) zostanie wysadzony (podniesiony), a to najczęściej jest równoznaczne z jego uszkodzeniem lub całkowitym zniszczeniem. Uszkodzenia mogą też powstać wiosną, gdy grunt z jednej strony budynku rozmarznie, a z drugiej jeszcze nie. Wysadzanie występuje w gruntach organicznych, torfach, namulach, glinach, iłach i piaskach pylastych. Gdy mamy do czynienia z takimi gruntami dom trzeba posadowić poniżej tzw. granicy przemarzania (w zależności od obszaru Polski 0,8-1,4 m).

Na co ma wpływ poziom wody gruntowej?

Poziom wody gruntowej może mieć decydujący wpływ na architekturę domu (np. na podpiwniczeniu), a także koszt robót fundamentowych oraz izolacyjnych. Najkorzystniejsza sytuacja jest wtedy, gdy najwyższy, utrzymujący się przez wiele lat, poziom zwierciadła wody gruntowej znajduje się na wysokości przynajmniej 1 m poniżej poziomu posadowienia budynku, a grunt jest przepuszczalny. Zwykle oznacza to, że woda jest około 2-3 m poniżej poziomu terenu. Wtedy można pokusić się nawet o budowanie domu podpiwniczonego. Nieco gorzej jest, gdy poziom wody gruntowej jest niski, ale grunty są nieprzepuszczalne lub tworzą przewarstwienia. Może to oznaczać, że woda będzie się znajdowała pod ciśnieniem.

Wówczas każde przedziurawienie warstwy (np. wiercenie studni) może spowodować małą powódź. Ukośny układ warstw gruntu jest często przyczyną występowania wód naporowych, czyli takich, które mogą wywierać ciśnienie na ściany fundamentowe domu. Wysoki poziom wody gruntowej (czasami zaledwie 30-50 cm poniżej poziomu terenu) oznacza utrudnienia i dodatkowe koszty podczas robót ziemnych oraz fundamentowych. To również stała, wysoka wilgotność powietrza.



Podział na strefy przemarzania gruntów w Polsce

Działka bliska ideału?

Wygląd przyszłego domu w dużej mierze zależy od kształtu i wielkości działki. Dom parterowy wymaga większego terenu niż piętrowy.

Kształt zbliżony do kwadratu – to rozwiązanie idealne dla działki o każdej powierzchni. Na parceli o wymiarach np. 25x40 m, czy 28x36 m (1000 m²) łatwo usytuować nawet dom parterowy o powierzchni 150-250 m² i szerokości 17-20 m. A na działce o wymiarach 16x20 m (320 m²) można zmieścić piętrowy budynek 120-150 m². Trzeba się wtedy zdecydować na dom bez ogrodu, czyli rozwiązanie niewiele różni się od mieszkania w bloku.

Kształt wydłużonego prostokąta – może przysporzyć wiele problemów. Trzeba pamiętać o tym, że szerokość działki wynoszącą 16 m należy uznać jako minimalną przy budowie wolno stojącego domu jednorodzinnego. Przy zachowaniu obowiązujących odległości od granic działki, szerokość domu na ogół nie przekroczy 8 m, a to niezbyt wiele. Na działkach o wymiarach np. 20x50 m czy 16x63 m (1000 m²) można, wybudować stosunkowo duży dom piętrowy, a nawet parterowy – najczęściej będzie usytuowany szczytem do drogi, a wejście zostanie umieszczone z boku, w dłuższej ścianie budynku. Zaprojektowanie atrakcyjnego domu, np. z podwójnym garażem albo z wejściem na dział-

kę od strony południowej, jest naprawdę trudne i wymaga indywidualnego projektu. Na działkach o szerokości 12-16 m też da się wybudować dom, ale bliźniaczy lub – za zgodą sąsiada – na granicy posesji.

Kształt nietypowy – najczęściej oznacza kłopoty z usytuowaniem domu. Nawet jeśli parcela jest duża (powyżej 2000 m²), ale ma kształt trójkąta czy trapezu może być trudno umieścić na niej dom z katalogu. Nietypowe działki zwykle są narożne. Wtedy zaś trzeba zostawić przy drogach wolne od zabudowy pasy szerokości 6 m, a od sąsiadów – 4 m i na dom pozostaje już niewiele miejsca.



Dlaczego architekci analizują położenie działki i projektowanego domu względem stron świata?

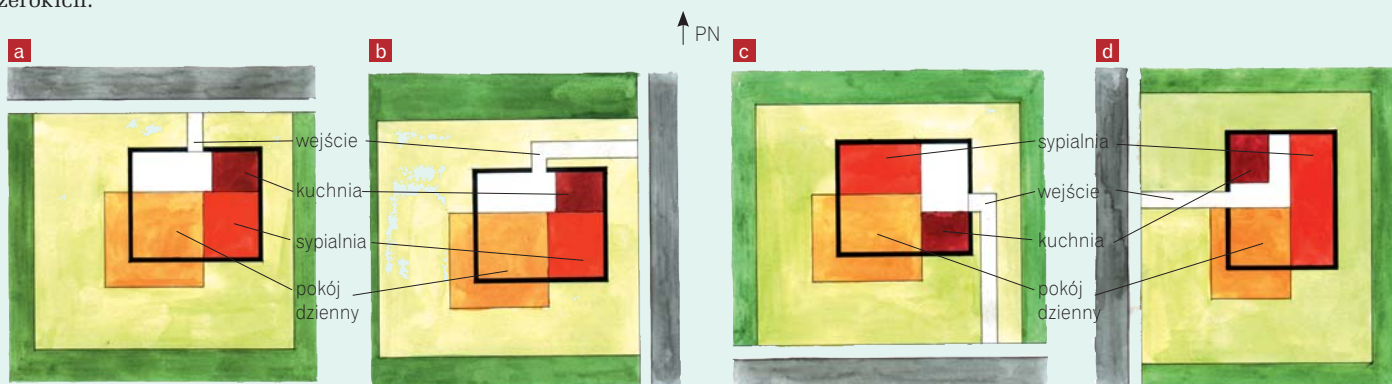
Jest to potrzebne do rozplanowania pomieszczeń w domu, szczególnie dla ich poprawnego doświetlenia. W projektach katalogowych najczęściej zakłada się najkorzystniejsze warunki, czyli usytuowanie drogi (a tym samym wjazdu na działkę i wejścia do domu) od strony północnej lub wschodniej. Dom na działce z wjazdem od południa albo zachodu będzie prawdopodobnie wymagał projektu indywidualnego.

Droga od strony północnej (a) sprzyja prawidłowemu rozkładowi pomieszczeń, tak aby były odpowiednio oświetlone światłem dziennym. Wówczas kuchnię, wejście, spiżarnię, pomieszczenie gospodarcze czy garaż – a więc pomieszczenia wymagające utrzymania niższej temperatury – planuje się od strony północnej. Optymalne położenie sypialni to strona wschodnia (dość daleko od hałasów z ulicy), a salonu południowa lub zachodnia (z widokiem na zalany słońcem ogród!).

Droga od strony wschodniej (b) to również dobra sytuacja. Jeśli możliwe będzie wejście z boku budynku, od strony północnej, to układ pomieszczeń może być zbliżony do optymalnego. Wejście od strony wschodniej też jest korzystne, szczególnie na działkach szerokich.

Droga od strony południowej (c) jest uznawana za najgorszą możliwość. Na dużej działce warto wtedy usytuować dom jak najdalej od ulicy, z wejściem od strony wschodniej – to pozwala na właściwe rozmieszczenie pomieszczeń. Na małych działkach spokój mieszkańców może być ważniejszy od optymalnego oświetlenia pomieszczeń. Wtedy salon i kuchnię można umieścić z tyłu domu (od strony północnej), natomiast garaż, pomieszczenie gospodarcze, ewentualnie gabinet, a nawet sypialnię od strony frontowej (południowej).

Droga od strony zachodniej (d) też nie jest lubiana przez architektów. Pewnym rozwiązaniem może być umieszczenie budynku prostopadle do drogi, z wejściem z boku (od północy). Jednak wtedy musimy mieć działkę na tyle szeroką, by widoku z salonu nie ograniczał płot sąsiada. Na wąskich działkach dobrze jest umieścić dom z dala od drogi, z układem pomieszczeń podobnym, jak przy drodze od strony północnej, choć garaż i wejście będą od zachodu.



Dopasowujemy dom do działki czy działkę do domu?

Przyjmuje się, że działka średniej wielkości ma około 1000 m². Taka powierzchnia jest uzasadniona pod względem ekonomicznym i funkcjonalnym. Można na niej wygodnie zmieścić dom o powierzchni 100-300 m². Ogólna zasada jest taka, że im trudniejsze są warunki terenowe i grunto-wo-wodne, tym działka powinna być większa. Na wielkość domu (w kontekście powierzchni działki) duży wpływ mogą mieć także ograniczenia administracyjne zawarte w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Najczęściej dotyczą odległości budynku od granic działki, np. z sąsiadami min. 4 m (gdy ściana nie ma okien – 3 m), od ulicy – najczęściej 6 m. Może być również narzucona tzw. obowiązująca linia zabudowy, czyli taka, przy której musi stanąć dom (ewentualnie nieprzekraczalna linia zabudowy – dom może stanąć w głębi działki, ale nie może „wyjść” poza tę linię). Zatem na małej działce te ograniczenia będą uciążliwe. A to jeszcze nie wszystko. Czasami określony zostaje procentowy wskaźnik zabudowy, co oznacza, że dom wraz z tarasem, utwardzonym podjazdem do garażu, chodnikami itp. nie może zajmować więcej niż np. 30 proc. powierzchni działki. Na działkach leśnych może być określona ilość drzew dopuszczonych do wycięcia podczas budowy. W pobliżu dużych kompleksów leśnych, parków narodowych, krajobrazowych oraz na terenach uzdrowiskowych może zostać narzucona minimalna powierzchnia działki (np. 5 tys. m²), co oznacza, że nawet w przyszłości nie będzie można jej podzielić. Ważne są także wzajemne zależności pomiędzy różnymi obiektami budowlanymi, np. odległość szamba od okien i drzwi domu – min. 5 m, a od granicy działki – 2 m, odległość studni od szamba min. 15 m, a od granicy działki – 7,5 m, śmietnika od okien – 3 m, a od granicy sąsiada – 2 m.

Jakie koszty towarzyszą zakupowi działki?

Przykładowa cena nieruchomości	100 000 zł
Podatek od czynności cywilnoprawnych, 2% wartości nieruchomości	2000 zł
Taksa notarialna	1170 zł
VAT od taksy notarialnej	257,40 zł
Opłata sądowa	200 zł
Suma opłat:	3627,40 zł
Łączny koszt transakcji:	103627,40 zł
Jeśli kupujemy działkę za pośrednictwem agencji nieruchomości, musimy doliczyć:	
Wynagrodzenie agencji – 2,5%	2500 zł
VAT od wynagrodzenia agencji	550 zł
Łączny koszt transakcji	6677,40 zł
Suma opłat:	106677,40 zł

Do sumy kosztów należy doliczyć:

1. Opłatę sądową za założenie księgi wieczystej 60,00 zł. Pobierana jest niezależnie od opłaty za dokonanie wpisu własności, użytkowania wieczystego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Opłatę sądową za wniosek o wpis w księdze wieczystej prawa własności, użytkowania wieczystego lub ograniczonego prawa rzeczowego, które wynosi 200,00 zł niezależnie od ceny nieruchomości.
3. Opłatę sądową za wniosek o wpis w księdze wieczystej hipoteki 200,00 zł (od hipoteki).
4. Opłatę za wniosek o wykreślenie wpisu pobiera się w wysokości połowy opłaty pobranej od wniosku o wpis, np. za wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej zapłacimy 100,00 zł.

Ile wynoszą stawki taksy notarialnej?

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 27 września 2007 r. Dziennik Ustaw Nr 187/2007 r., poz. 1336 z dnia 12.10.2007 zmieniające rozporządzenie w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej wprowadza następujące zmiany do maksymalnych stawek taksy notarialnej:

Maksymalna stawka wynosi zależnie od wartości nieruchomości:

- 1) do 3.000 zł - 100 zł;
- 2) powyżej 3.000 zł do 10.000 zł – 100 zł + 3 % od nadwyżki powyżej 3.000 zł;
- 3) powyżej 10.000 zł do 30.000 zł – 310 zł + 2 % od nadwyżki powyżej 10.000 zł;
- 4) powyżej 30.000 zł do 60.000 zł – 710 zł + 1 % od nadwyżki powyżej 30.000 zł;
- 5) powyżej 60.000 zł do 1.000.000 – 1.010 zł + 0,4 % od nadwyżki powyżej 60.000 zł;
- 6) powyżej 1.000.000 zł do 2.000.000 zł – 4.770 zł + 0,2 % od nadwyżki powyżej 1.000.000 zł;
- 7) powyżej 2.000.000 zł – 6.770 zł + 0,25 % od nadwyżki powyżej 2.000.000 zł, nie więcej jednak niż 10 000 zł, a w przypadku czynności dokonywanych pomiędzy osobami zaliczonymi do I grupy podatkowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, nie więcej niż 7 500 zł.