kancelarie rp

kancelarierp.pl

Kancelarie RP to nowa jakość w usługach prawniczych. W serwisie baza ponad 200 dokumentów, przyjazny i prosty generator oraz sieć wysoko wyspecjalizowanych prawników dostępnych na wyciągnięcie ręki.

Kupując działkę, nie należy patrzeć tylko na jej położenie

TRANSAKCJE | Standardowym zachowanie przed podjęciem decyzji o zakupie nieruchomości jest przeprowadzenie analizy ewentualnych jej obciążeń.

Przygotowując się do nabycia nieruchomości należy brać pod uwagę wiele czynników, które mają lub mogą mieć wpływ na jej atrakcyjność. Lokalizacja nieruchomości jest oczywiście jedną z istotniejszych kwestii, natomiast nie przesądza o jej wartości. Nawet dobra lokalizacja nie gwarantuje powodzenia planowanej inwestycji, oczywiście w zależności od potencjalnego przeznaczenia.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami do nabycia nieruchomości gruntowej zasadniczo wymagane jest przedłożenie przez sprzedającego co najmniej: dokumentu potwierdzającego tytuł prawny do nieruchomości (np. umowa nabycia nieruchomości), księgi wieczystej, wypisu z ewidencji gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej, zaświadczenia o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaświadczenia o położeniu nieruchomości na obszarze rewitalizacji oraz zaświadczenia, że nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu.

Standardem jest analiza ewentualnych obciążeń nieruchomości – ograniczonych praw rzeczowych. W oparciu o treść księgi wieczystej dowiemy się czy nieruchomość jest obciążona hipoteką lub służebnościami, ewentualnie czy dla nieruchomości są ustanowione służebności (np. drogowe).

Przed planowaną inwestycją

Opierając się jedynie na podstawowym katalogu dokumentów, bez których notariusz nie dokona czynności notarialnej istnieje duże ryzyko, że nieruchomość – nawet pomimo jej strategicznego położenia – okaże się jedynie częścią powierzchni ziemskiej stanowiącą odrębny przedmiot własności. Definicja nieruchomości wynikająca z art. 46 § 1 kodeksu cywilnego.

Należy zwrócić uwagę, że pomimo sprzyjającego położenia nieruchomości, nawet gdy jej przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest zbieżne z planowaną inwestycją, w praktyce nieruchomość może okazać się niemożliwa do zabudowania. Ewentualnie zabudowanie nieruchomości może wiązać się z koniecznością poniesienia dodatkowych, nieplanowanych nakładów.

Decydując się na zakup nieruchomości, w celu należytego zabezpieczenia interesu inwestora należy przeprowadzić prawny i środowiskowy audyt nieruchomości. Przeprowadzając taki audyt można zminimalizować potencjalne ryzyko związane z następczym brakiem możliwości zrealizowania zaplanowanej inwestycji lub problemami ze zbyciem nieruchomości.

Niezależnie od tego, czy nieruchomość jest nabywana z zamiarem jej dalszej odsprzedaży, czy na potrzeby własnej inwestycji lub pod konkretnego inwestora (projekt typu build to suit) należy zadbać o weryfikację jej stanu prawnego oraz faktycznego.

Jeżeli nieruchomość jest nabywana pod konkretną inwestycję, określenie parametrów, które powinna spełniać nie powinno stanowić problemu. W takim przypadku można również ustalić zamknięty katalog dokumentów, które przed zakupem nieruchomości należy uzyskać oraz wykaz czynności, które należy wykonać.

Cele przemysłowe

W fazie planowania inwestycji (w tym przy wyborze nieruchomości) często pomijane są kwestie środowiskowe. Nieruchomości, które docelowo mają być wykorzystywane na cele przemysłowe, należy poszukiwać przez pryzmat możliwości uzyskania dla nich decyzji środowiskowych. W przypadku inwestycji, które oddziaływają lub potencjalnie mogą oddziaływać na środowisko, w celu zapewnienia pewności transakcji, jeszcze przed zakupem nieruchomości można uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację danego przedsięwzięcia. Często dochodzi do sytuacji, w których pomimo, że nieruchomość jest położona na terenach poprzemysłowych, wg. zapisów obowiązującego MPZP przeznaczona jest na cele przemysłowe, organy – pod naciskiem organizacji pozarządowych lub właścicieli sąsiednich nieruchomości – odmawiają wydania decyzji środowiskowej na realizację danego przedsięwzięcia. Aby uniknąć takiego ryzyka, uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach powinno wyprzedzać zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości.

Nabywając nieruchomość pod kątem inwestycji przemysłowej należy wziąć pod uwagę, że do uzyskania pozwolenia na budowę może wystąpić konieczność uzyskania m.in. decyzji udzielającej pozwolenia wodnoprawnego, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia lub decyzji udzielającej pozwolenia zintegrowanego.

Głównie dla zysku

Inaczej przedstawia się sytuacja, gdy nieruchomość jest nabywana „spekulacyjnie". Jeżeli na etapie nabywania nieruchomości nie jest możliwe ustalenie jej docelowego przeznaczenia, należy przeprowadzić wielopłaszczyznowy audyt prawny i środowiskowy. Przeprowadzenie takiego badania po pierwsze ograniczy ryzyko związane wadami prawnymi i fizycznymi nieruchomości, a dodatkowo w wyniku przeprowadzenia takiej analizy inwestor uzyska informację o potencjalnych możliwościach wykorzystania danego terenu.

Z drugiej strony należy mieć świadomość, że w przypadku spekulacyjnego nabycia nieruchomości nawet przeprowadzenie audytu prawnego i środowiskowego nie zapewnia 100 proc. bezpieczeństwa dla transakcji. Ryzyka wynikają z faktu, że na etapie zakupu nieruchomości nie jest znany rodzaju działalności, która docelowo miałaby być prowadzona na nieruchomości i rozmiaru potencjalnej inwestycji, w tym zakresu jej oddziaływania na środowisko.

Badania są wskazane

Przy nabywaniu nieruchomości nie można zapominać o przeprowadzeniu badania zanieczyszczenia gleby, ziemi i wód gruntowych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami na właścicielu nieruchomości może ciążyć odpowiedzialność za tzw. historyczne zanieczyszczenie nieruchomości. To z kolei może implikować konieczność przeprowadzenia remediacji gruntu. Niewykluczone również, że poza koniecznością poniesienia kosztów remediacji, ze względu na skalę skażenia gruntu, zabudowanie gruntu lub jego wykorzystanie w ogóle nie będzie możliwe.

Dodatkowo, aby uniknąć nieplanowanych kosztów na etapie budowy lub w celu potwierdzenia możliwości posadowienia na nieruchomości określonych zabudowań, przed nabyciem nieruchomości warto wykonać badania geotechniczne gruntu. Takie badania wykażą m.in., czy dla planowanej inwestycji konieczne będzie dokonanie m.in. niwelacji lub odwodnienia terenu. ®

—Hugo Bałaziński

Co wpływa na cenę

Na określenie wartości nieruchomości decydujący wpływ ma jej położenie oraz przeznaczenie. Z drugiej strony należy mieć na uwadze, że istotny wpływ na wartość zbywczą nieruchomości mają takie czynniki jak:

- dotychczasowy sposób użytkowania nieruchomości,
- przeznaczenie nieruchomości sąsiednich, w tym faktyczny sposób ich użytkowania,
- decyzje administracyjne wydane dla nieruchomości, w tym decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, decyzja udzielająca pozwolenia na budowę, jak również decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia lub decyzja o udzieleniu pozwolenia zintegrowanego,
- stan faktyczny nieruchomości, w tym ocena zanieczyszczenia gleby, ziemi lub wód gruntowych,
- stan prawny nieruchomości, w tym ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomość. ■

ZDANIEM AUTORA

Hugo **Bałaziński**
radca prawny w Kancelarii KSP Legal & Tax Advice w Katowicach

MAT. PRAS.

Przygotowanie transakcji zakupu nieruchomości nie polega wyłącznie na wyborze nieruchomości, ustaleniu jej ceny oraz zgromadzeniu dokumentów, które są wymagane przez notariusza dla potrzeb sporządzenia aktu notarialnego. Aby transakcja przebiegła bez niespodzianek dla strony kupującej należy przeprowadzić badanie stanu prawnego nieruchomości oraz audyt środowiskowy. Dopiero na podstawie informacji zebranych w trakcie takiego badania, uwzględniając potrzeby inwestora, możliwe będzie ustalenie warunków sprzedaży nieruchomości i należyte zabezpieczenie interesu inwestora. ®

RZECZPOSPOLITA
TYDZIEŃ TEMU PISALIŚMY O:
Anna Czekaj-Bochacka: Usprawniony został proces eliminowania niekorzystnego dla pewności obrotu zjawiska polegającego na funkcjonowaniu podmiotów pozbawionych odpowiedniej reprezentacji.
Artykuł dostępny:
kancelarierp.pl/baza-wiedzy

Redaktor prowadzący: Jerzy Kowalski, tel. 22 463 03 09, e-mail: j.kowalski@rp.pl;. Redakcja techniczna: Anna Gołaszewska-Gałązka, Elżbieta Koźlik. Ekspertów zachęcamy do współpracy merytorycznej przy tworzeniu dodatków prawnych.