



LISTA PRZED ZADATKIEM

Co sprawdzić przed zakupem działki pod dom

Zadatek to moment, po którym wycofanie się z zakupu zaczyna kosztować. Przejdź tę listę przed nim. Większość punktów sprawdzisz samodzielnie i bezpłatnie, w publicznych serwisach.

☐ 1. Numer działki i granice

Kształt i powierzchnia zgadzają się z ogłoszeniem? Słupki i ogrodzenie zgadzają się z mapą?

Gdzie: Geoportal (geoportal.gov.pl), geodeta

☐ 2. Księga wieczysta

Dział I: położenie. Dział II: czy sprzedaje właściciel albo wszyscy współwłaściciele. Dział III: służebności i roszczenia. Dział IV: hipoteka i jak zostanie spłacona.

Gdzie: ekw.ms.gov.pl (bezpłatnie)

☐ 3. Plan miejscowy

Przeznaczenie terenu, linia zabudowy, wysokość budynku, dach, powierzchnia zabudowy i biologicznie czynna. Bez planu: warunki zabudowy i plan ogólny gminy.

Gdzie: serwis gminy, BIP; oficjalnie: wypis i wyrys z gminy

☐ 4. Dojazd do drogi publicznej

Bezpośrednio, drogą wewnętrzną (czy kupujesz w niej udział?) albo przez służebność wpisaną do księgi wieczystej.

Gdzie: ewidencja, księga wieczysta

☐ 5. Media

Sieć w drodze to nie przyłączy. Pewność dają warunki przyłączenia od operatorów. Bez kanalizacji: szambo albo oczyszczalnia.

Gdzie: Geoportal (uzbrojenie terenu), operatorzy sieci

☐ 6. Spadek terenu i fundamenty

Różnica wysokości pod domem = spadek × długość domu w kierunku spadku. Orientacyjnie: do ok. 0,5 m zwykle lekkie wyrównanie, 0,5–1,5 m ławy schodkowe, od ok. 1,5–2 m garaż albo piwnica w stoku. Decyduje projektant po badaniach gruntu.

Gdzie: Geoportal (model terenu, profil)

☐ 7. Woda

Obszar zagrożenia powodziowego? Skąd spływa woda przy ulewie (pola, droga, stok powyżej)? Jak płytko jest woda gruntowa?

Gdzie: Hydroportal ISOK, mapy PIG-PIB, wizja po deszczu, sąsiedzi

☐ 8. Grunt i osuwiska

Na terenie pagórkowatym mapa osuwisk. Przy trudnym terenie odwierty przed zakupem albo jako warunek umowy przedwstępnej.

Gdzie: SOPO (PIG-PIB), mapy geologiczne, geotechnik

☐ 9. Sąsiedztwo i widok

Co i jak wysoko może powstać na pustych działkach obok? Linie wysokiego napięcia, ruchliwe drogi, zakłady.

Gdzie: plan miejscowy, wizja na miejscu

☐ 10. Grunt rolny

Użytek i klasa gleby. Czy przed budową potrzebne będzie wyłączenie z produkcji rolnej i opłaty?

Gdzie: ewidencja, starostwo

Coś budzi wątpliwości? Wpisz warunek do umowy przedwstępnej

Przykłady warunków, od których może zależeć zakup (treść umowy skonsultuj z prawnikiem albo notariuszem):

- wynik badań gruntu pozwala na posadowienie domu bez nadzwyczajnych kosztów,
- operatorzy wydadzą warunki przyłączenia prądu i wody,
- dojazd do drogi publicznej zostanie uregulowany (udział w drodze albo służebność),
- wypis i wyrys z planu potwierdzą przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną.

Wolisz, żeby ktoś sprawdził to za Ciebie?

Z publicznych danych o działce przygotuję model 3D i raport: co dopuszcza plan miejscowy, ile orientacyjnie spadek dołoży do fundamentów, skąd spływa woda, co pokazują mapy gruntu i osuwisk, co zobaczysz z okien.

Wyślij numer działki i miejscowość:

dzialkaw3d.pl