

# SPIS TREŚCI

|                                                                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Od Wydawcy .....</b>                                                                                      | <b>9</b>  |
| <b>1 Wstęp .....</b>                                                                                         | <b>11</b> |
| <b>2 Wybór nieruchomości .....</b>                                                                           | <b>13</b> |
| 2.1 Nabycie nieruchomości .....                                                                              | 13        |
| 2.1.1 Sposoby nabycia nieruchomości .....                                                                    | 13        |
| 2.1.1.1 Umowa sprzedaży .....                                                                                | 14        |
| 2.1.1.2 Umowa przedwstępna sprzedaży .....                                                                   | 16        |
| 2.1.1.3 Umowa darowizny .....                                                                                | 22        |
| 2.1.1.4 Umowa dożywocia .....                                                                                | 25        |
| 2.1.1.5 Umowa zamiany .....                                                                                  | 26        |
| 2.1.1.6 Umowa zniesienia współwłasności .....                                                                | 27        |
| 2.1.1.7 Umowa podziału majątku wspólnego .....                                                               | 29        |
| 2.1.1.8 Umowa o dział spadku .....                                                                           | 30        |
| 2.1.1.9 Zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia<br>i postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku .... | 32        |
| 2.1.1.10 Postanowienie o zasiedzeniu .....                                                                   | 34        |
| 2.1.1.11 Postanowienie o przysądzeniu .....                                                                  | 35        |
| 2.2 Badanie stanu prawnego nieruchomości przed jej nabyciem ..                                               | 37        |
| 2.2.1 Rola notariusza w badaniu stanu nieruchomości ....                                                     | 37        |
| 2.2.2 Rola pośrednika w obrocie nieruchomościami<br>w badaniu stanu nieruchomości .....                      | 38        |
| 2.2.3 Badanie cech nieruchomości pod kątem<br>ich zgodności z planowaną inwestycją .....                     | 42        |

|          |                                                                                                                                 |            |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2.2.3.1  | Objęcie nieruchomości obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego .....                                     | 43         |
| 2.2.3.2  | Opłata planistyczna .....                                                                                                       | 48         |
| 2.2.3.3  | Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla działki ..                                                                             | 56         |
| 2.2.3.4  | Zmiany w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .....                                                                      | 60         |
| 2.2.3.5  | Położenie nieruchomości w obszarze rewitalizacji lub Specjalnej Strefie Rewitalizacji w rozumieniu ustawy o rewitalizacji ..... | 62         |
| 2.2.3.6  | Położenie nieruchomości w granicach parku narodowego i innych form ochrony przyrody .....                                       | 65         |
| 2.2.3.7  | Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach .....                                                                                  | 81         |
| 2.2.4    | Objęcie nieruchomości jedną z form ochrony nad zabytkami .....                                                                  | 86         |
| 2.2.5    | Wyłączenie gruntów z produkcji rolnej .....                                                                                     | 98         |
| 2.2.6    | Dostęp nieruchomości do drogi publicznej .....                                                                                  | 106        |
| 2.2.7    | Uwarunkowania faktyczno-prawne nieruchomości ..                                                                                 | 112        |
| 2.2.7.1  | Księga wieczysta i jej treść .....                                                                                              | 112        |
| 2.2.7.2  | Stan faktyczny nieruchomości .....                                                                                              | 117        |
| <b>3</b> | <b>Rozpoczęcie robót budowlanych .....</b>                                                                                      | <b>123</b> |
| 3.1      | Zasada wolności zabudowy i jej ograniczenia .....                                                                               | 124        |
| 3.2      | Definicje wybranych pojęć zawartych w prawie budowlanym ..                                                                      | 125        |
| 3.2.1    | Obiekt budowlany, budynek i budowla .....                                                                                       | 126        |
| 3.2.2    | Budowa a roboty budowlane .....                                                                                                 | 127        |
| 3.2.3    | Prawo do dysponowania nieruchomością, obszar oddziaływania obiektu, pozwolenie na budowę oraz dokumentacja budowy. ....         | 128        |
| 3.3      | Postępowanie przed rozpoczęciem robót budowlanych .....                                                                         | 129        |
| 3.3.1    | Usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości. ....                                                                        | 129        |
| 3.3.1.1  | Zezwolenie na usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości oraz należne opłaty .....                                      | 131        |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3.3.1.2  | Usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości, na które nie jest wymagane zezwolenie .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 140        |
| 3.3.1.3  | Prace w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub krzewu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 146        |
| 3.3.1.4  | Kary pieniężne za złamanie przepisów dotyczących usuwania drzew i krzewów oraz za uszkodzenie drzew lub krzewów .....                                                                                                                                                                                                                                     | 147        |
| 3.3.2    | Legalna budowa w kontekście prawa budowlanego ..                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 149        |
| 3.3.2.1  | Budowa wymagająca dokonania zgłoszenia .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 150        |
| 3.3.3    | Budowa bez zgłoszenia oraz bez pozwolenia na budowę .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 153        |
| 3.3.4    | Wyjątki od dopuszczalności prowadzenia budowy na podstawie zgłoszenia .....                                                                                                                                                                                                                                                                               | 155        |
| 3.3.5    | Ogólna zasada przy budowie na podstawie pozwolenia albo zgłoszenia. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 156        |
| 3.3.6    | Budowa na podstawie zgłoszenia .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 156        |
| 3.3.6.1  | Budowa wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m <sup>2</sup> , których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora ..... | 164        |
| 3.3.7    | Uzyskanie pozwolenia na budowę .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 166        |
| <b>4</b> | <b>Etap właściwy robót budowlanych .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>175</b> |
| 4.1      | Podmioty uczestniczące w procesie budowlanym .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 175        |
| 4.1.1    | Inwestor .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 176        |
| 4.1.1.1  | Inspektor nadzoru inwestorskiego .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 180        |
| 4.1.1.2  | Projektant .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 183        |
| 4.1.1.3  | Kierownik budowy .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 185        |
| 4.2      | Nawiązanie stosunku prawnego z wykonawcą .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 189        |

|          |                                                                                                             |            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.3      | Przygotowanie placu budowy oraz zagwarantowanie możliwości efektywnego prowadzenia robót budowlanych; ..... | 197        |
| 4.3.1    | Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia .....                                                 | 198        |
| 4.3.2    | Plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ) ...                                                            | 199        |
| 4.3.3    | Instrukcja bezpiecznego wykonywania robót budowlanych (IBWR) .....                                          | 202        |
| 4.3.4    | Zawiadomienie inspektora pracy o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych .....                               | 203        |
| 4.3.5    | Zagospodarowanie terenu budowy .....                                                                        | 204        |
| 4.3.6    | Tablica informacyjna .....                                                                                  | 205        |
| 4.3.7    | Wejście na teren sąsiedniej nieruchomości .....                                                             | 207        |
| 4.3.7.1  | Zajęcie pasa drogowego .....                                                                                | 210        |
| <b>5</b> | <b>Zakończenie robót budowlanych .....</b>                                                                  | <b>213</b> |
| 5.1      | Zawiadomienie o zakończeniu budowy oraz decyzja o pozwoleniu na użytkowanie .....                           | 213        |
| 5.2      | Samowola budowlana .....                                                                                    | 219        |
| 5.2.1    | Legalizacja samowoli budowlanej .....                                                                       | 220        |
| 5.2.2    | Uproszczona legalizacja samowoli budowlanej ....                                                            | 224        |
| 5.3      | Świadectwo charakterystyki energetycznej .....                                                              | 226        |
| <b>6</b> | <b>Wyciągi z wybranych aktów prawnych .....</b>                                                             | <b>231</b> |
|          | <b>Bibliografia .....</b>                                                                                   | <b>283</b> |