

W książce przedstawiono prawne zasady związane z budową domu, w tym między innymi:

- gdzie szukać wiarygodnych informacji o nieruchomościach,
- jak odstąpić od umowy sprzedaży nieruchomości,
- jak uzyskać decyzję o warunkach zabudowy,
- jak uzyskać pozwolenie na budowę,
- jak skonstruować umowę o roboty budowlane,
- jak ewidencyjnie podzielić nieruchomość.

Książka skierowana jest do osób zamierzających wybudować dom, a ponadto może służyć jako podręcznik do nauki przedmiotów dotyczących prawa budowlanego.

Dr Maciej Nowak - kierownik Pracowni Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej, adiunkt w Katedrze Prawa i Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Ekonomicznego Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie. Wykładowca Wyższej Szkoły Zarządzania w Szczecinie.

Wstęp 7

Rozdział 1

Wybór działki pod budowę domu i zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości 9

Sprawdzenie ewidencji gruntów i budynków 9

Księgi wieczyste 13

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 16

Dodatkowe informacje możliwe do uzyskania przy okazji sprzedaży nieruchomości gminnych 20

Umowa sprzedaży nieruchomości - podstawowa charakterystyka 22

Umowa przedwstępna 26

Prawo pierwokupu 28

Rękojmia za wady z tytułu sprzedaży nieruchomości 30

Oznaczenie przeznaczenia i właściwości nieruchomości w umowie sprzedaży 33

Dostarczenie świadectwa energetycznego 34

Podatki przy sprzedaży nieruchomości 35

Współpraca z pośrednikiem w obrocie nieruchomościami 36

Rozdział 2

Przygotowanie i podpisanie umowy o roboty budowlane 37

Wybór działki pod budowę domu i zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości 37

Wynagrodzenie 42

Podwykonawca 44

Odpowiedzialność wykonawcy za niezrealizowanie robót budowlanych 45

Zabezpieczenia umowne wykonania robót budowlanych 47

Gwarancja zapłaty za roboty budowlane 51

Szczegółowe obowiązki uczestników procesu budowlanego w trakcie wykonywania robót budowlanych 51

Budowa a prawa względem nieruchomości sąsiedniej 55

Współpraca z deweloperem 56

Rozdział 3

Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i skutki uchwalenia planu miejscowego 65

Ogólne informacje o instrumentach zarządzania przestrzenią 65
Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - podstawowe informacje 68
Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy 71
Przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy 74
Zasady bliskiego sąsiedztwa i kontynuacji funkcji 76
Strony w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy 81
Zawieszenie postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy 83
Odwołanie od decyzji o warunkach zabudowy 87
Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy 89

Rozdział 4

Obowiązki związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę i zgłoszeniem robót budowlanych 91
Następny etap po uzyskaniu warunków zabudowy 91
Zgłoszenie robót budowlanych 94
Uzyskanie pozwolenia na budowę 100
Weryfikowanie treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy okazji wydawania pozwolenia na budowę 105
Zmiana decyzji o pozwoleniu na budowę 108
Stwierdzenie ostateczności i wygaśnięcie pozwolenia na budowę 110
Samowola budowlana 111
Pozwolenie na użytkowanie 113

Rozdział 5

Dochodzenie roszczeń związanych z budową domu 115
Rodzaje roszczeń związanych z budową domu 115
Wezwanie do zapłaty 116
Przedawnienie i wezwanie do próby ugodowej 119
Pozew 121
Pozew na formularzu 125
Właściwość sądu i postępowanie przed sądem 129
Rozstrzygnięcia sądu i ich kwestionowanie 132
Postępowanie egzekucyjne 136

Rozdział 6

Postępowania szczególne związane lub prowadzące robót budowlanych 137
Rodzaje postępowań 137
Ocena oddziaływania na środowisko 137
Ewidencyjny podział nieruchomości 142
Opłata adiacencka 147
Procedura odrolnienia gruntu 150
Wywłaszczenie 154