

## Na co powinien zwrócić uwagę inwestor zainteresowany nabyciem nieruchomości w Warszawie?

Każdy inwestor planujący zakup nieruchomości na cele inwestycyjne, przed podjęciem decyzji o zakupie, powinien zbadać stan prawny nieruchomości oraz możliwość przeprowadzenia na niej planowanej inwestycji. W niniejszej publikacji

przedstawiamy niezbędne kroki, jakie należy podjąć, w celu ustalenia czy dana nieruchomość umożliwi nam przeprowadzenie planowanej inwestycji, jak również omówimy w jaki sposób zidentyfikować ewentualne ryzyka, a następnie je wykluczyć lub zminimalizować.



Brevells Cekiery sp. k.

Radna 12 lok. 5  
00-341 Warszawa

Tel. 22 253 73 24  
Fax 22 427 52 99

www.brevells.pl  
kancelaria@brevells.pl

Sąd Rejonowy dla m. st.  
Warszawy w Warszawie  
XII Wydział KRS  
KRS 0000686419  
NIP 7010704255

**Księga wieczysta** jest największym źródłem informacji o interesującej nas nieruchomości. Poza informacjami, które możemy pozyskać po zapoznaniu się z treścią samej księgi wieczystej, dostępnej każdemu, warto również zbadać dokumenty, które są do niej załączone. Dostęp do tych dokumentów jest jednak możliwy po wykazaniu interesu prawnego lub po uzyskaniu pełnomocnictwa od właściciela nieruchomości. Dostęp do dokumentów załączonych do księgi wieczystej mogą również uzyskać kancelarie prawnicze zajmujące się sporządzaniem due diligence nieruchomości.



<b><u>Dział I: Oznaczenie nieruchomości</u></b>	<b><u>Dział II: Własność</u></b>	<b><u>Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia</u></b>	<b><u>Dział IV: Hipoteka</u></b>
<p>Dział I Księgi wieczystej zawiera m.in. następujące informacje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ położenie nieruchomości (jej adres, nr działki na jakiej się znajduje)</li> <li>▪ powierzchnia nieruchomości</li> <li>▪ rodzaj działki (np. czy jest to nieruchomość rolna, przemysłowa, mieszkaniowa)</li> <li>▪ budynki znajdujące się na nieruchomości, ich rodzaj, powierzchnia, liczba kondygnacji</li> </ul>	<p>W dziale II Księgi wieczystej znajdują się informacje na temat obecnych i historycznych właścicieli nieruchomości, a ponadto, jeśli właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, również ewentualne informacje na temat użytkowników wieczystych nieruchomości.</p>	<p>W dziale III Księgi wieczystej znajdują się m.in. informacje na temat ewentualnych umów dotyczących nieruchomości, np. umowy najmu, przedwstępnej umowy sprzedaży. Ponadto, jeżeli toczy się postępowanie sądowe, którego wynik może mieć wpływ na stan prawny nieruchomości, to informacje na ten temat mogą zostać ujawnione w dziale III Księgi wieczystej.</p>	<p>W ostatnim dziale Księgi wieczystej zatytułowanym Hipoteka znajdują się informacje dotyczące ustanowionych na nieruchomości hipotek. Mogą być to zarówno hipoteki umowne, jak i kaucyjne bądź przymusowe. Ponadto wskazane są wierzytelności, które hipoteka zabezpiecza (np. kredyt mieszkaniowy), wierzyciele hipoteczni (np. bank) oraz wysokość tych wierzytelności.</p>

Brevells Cekiery sp. k.

Radna 12 lok. 5  
00-341 Warszawa

Tel. 22 253 73 24  
Fax 22 427 52 99

www.brevells.pl  
kancelaria@brevells.pl

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie  
XII Wydział KRS  
KRS 0000686419  
NIP 7010704255

<sup>1</sup> Źródło wykorzystanego zdjęcia: <https://pixabay.com/pl/archiwum-pola-dokumenty-foldery-1850170/>

## Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

określa przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu. W związku z tym, kolejnym krokiem powinno być ustalenie, czy interesująca nas nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP) lub czy jego wprowadzenie jest co najmniej planowane.

W Warszawie coraz większy obszar jest objęty MPZP. Szczegółowe informacje na ten temat można znaleźć na stronie internetowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, gdzie publikowane są wszystkie obowiązujące i planowane MPZP.

Po ustaleniu czy na interesującym nas terenie istnieje wiążący MPZP bądź planowane jest jego uchwalenie, należy sprawdzić przeznaczenie nieruchomości, którą jesteśmy zainteresowani. Może to być przykładowo

zabudowa mieszkaniowa, zabudowa handlowa, tereny zielone, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Jeżeli okaże się, że nieruchomość, którą chcemy kupić ma w wiążącym MPZP przeznaczenie inne, niż planowana przez nas inwestycja, możliwe jest złożenie wniosku o zmianę MPZP.

Natomiast jeżeli MPZP jest dopiero na etapie planowania, istnieje możliwość zgłoszenia uwag do projektu MPZP. Prawo do zgłoszenia uwag przysługuje każdemu, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie.

Przygotowanie wniosku o zmianę MPZP, jak i zgłoszenie uwag do projektu MPZP najlepiej zlecić kancelarii prawniczej<sup>3</sup>.



## Decyzja o warunkach zabudowy

jest dokumentem, który należy uzyskać przed złożeniem wniosku o wydanie pozwolenia na budowę, jeżeli nie ma obowiązującego MPZP.

Bardzo często zdarza się, iż właściciel nieruchomości posiada już decyzję o warunkach zabudowy (jak i pozwolenie na budowę) i wówczas należy przeanalizować postanowienia tej/ tych decyzji pod kątem przydatności dla naszej inwestycji.

Jeśli okaże się, że na podstawie wydanych już decyzji o warunkach zabudowy, jak i pozwolenia na budowę, realizacja naszego zamierzenia inwestycyjnego jest możliwa, nie musimy występować o kolejne decyzje (co jest procesem długotrwałym), lecz właściciel nieruchomości/ adresat decyzji, może przenieść na nas taką/ takie decyzje.

Brevells Cekiery sp. k.

Radna 12 lok. 5  
00-341 Warszawa

Tel. 22 253 73 24  
Fax 22 427 52 99

www.brevells.pl  
kancelaria@brevells.pl

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie  
XII Wydział KRS  
KRS 0000686419  
NIP 7010704255

<sup>3</sup> Źródło wykorzystanego zdjęcia: <https://pixabay.com/pl/noc-city-zdj%C4%99cie-satelitarne-1149700/>

**Roszczenia spadkobierców.** W przypadku nieruchomości znajdujących się na terenie Warszawy, należy pamiętać, że po wojnie został wydany tzw. Dekret Bieruta, na podstawie którego wszystkie grunty znajdujące się w granicach Warszawy przed wojną, przeszły na własność miasta. Założeniem Dekretu była szybsza odbudowa Warszawy po wojnie<sup>2</sup>.



Obecnie wielu spadkobierców byłych właścicieli dochodzi zwrotu tych nieruchomości bądź odszkodowania.

Przed podjęciem decyzji o zakupie nieruchomości warto sprawdzić w tzw. Biurze Dekretowym czy do interesującej nas nieruchomości zostały zgłoszone jakieś roszczenia.

**Kwestie środowiskowe** stanowią kolejny obszar, który należy zbadać, przed podjęciem decyzji o zakupie nieruchomości<sup>4</sup>.



Interesująca nas bowiem nieruchomość może podlegać szczegółowym przepisom dotyczącym ochrony środowiska, np. dotyczącym emisji substancji szkodliwych czy składowania odpadów.

Ponadto interesująca nas nieruchomość może również znajdować się na obszarze chronionego krajobrazu, a wówczas możliwości podjęcia planowanej inwestycji mogą zostać znacznie ograniczone.

**Ochrona konserwatorska** jest również ważnym aspektem prawnym niezbędnym do zbadania przed podjęciem decyzji o zakupie nieruchomości, a następnie prowadzenia na niej planowanej inwestycji.

Jeżeli bowiem interesująca nas nieruchomość lub obszar na której się znajduje jest objęta ochroną konserwatorską, wówczas przed rozpoczęciem inwestycji wymagane będzie najprawdopodobniej uzyskanie zgody konserwatora. Ponadto w wielu przypadkach inwestor może zostać zobowiązany do przeprowadzenia badań archeologicznych, które są dość kosztowne, a ich wynik może również uniemożliwić prowadzenie planowanej inwestycji na danym obszarze<sup>5</sup>.



Brevells Cekiera sp. k.

Radna 12 lok. 5  
00-341 Warszawa

Tel. 22 253 73 24  
Fax 22 427 52 99

www.brevells.pl  
kancelaria@brevells.pl

Sąd Rejonowy dla m. st.  
Warszawy w Warszawie  
XII Wydział KRS  
KRS 0000686419  
NIP 7010704255

<sup>2</sup> Źródło wykorzystanego zdjęcia: <https://pixabay.com/pl/polska-warszawa-stare-miasto-910490/>

<sup>4</sup> Źródło wykorzystanego zdjęcia: <https://pixabay.com/pl/elektrowni-opalanych-w%C4%99giel-energii-3767893/>

<sup>5</sup> Źródło wykorzystanego zdjęcia: <https://pixabay.com/pl/stare-drzwi-zdobione-otwiera%C4%87-wrota-3505413/>



Opisane w niniejszym opracowaniu kwestie to jedynie podstawowe informacje, jakie należy ustalić przed podjęciem decyzji o zakupie nieruchomości. Kancelaria Prawnicza może przygotować profesjonalne due diligence nieruchomości, w których zostaną przeanalizowane wszystkie istotne dane, z punktu widzenia stanu prawnego nieruchomości i planowanej inwestycji.

W razie pytań, zachęcamy do kontaktu:

**Brevells Cekiera Sp. k.**

ul. Radna 12 lok. 5

00-341 Warszawa

tel. (22) 253 73 24

email: [kancelaria@brevells.pl](mailto:kancelaria@brevells.pl)

**BREVELLS**

Brevells Cekiera sp. k.

Radna 12 lok. 5  
00-341 Warszawa

Tel. 22 253 73 24  
Fax 22 427 52 99

[www.brevells.pl](http://www.brevells.pl)  
[kancelaria@brevells.pl](mailto:kancelaria@brevells.pl)

Sąd Rejonowy dla m. st.  
Warszawy w Warszawie  
XII Wydział KRS  
KRS 0000686419  
NIP 7010704255