

SPIS TREŚCI

Od Wydawcy	9
1 Wstęp	11
2 Wybór nieruchomości	13
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 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 w badaniu stanu nieruchomości	38
2.2.3 Badanie cech nieruchomości pod kątem 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
3	Rozpoczęcie robót budowlanych	123
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 ² , 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
4	Etap właściwy robót budowlanych	175
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
5	Zakończenie robót budowlanych	213
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
6	Wyciągi z wybranych aktów prawnych	231
	Bibliografia	283