

Jak przeprowadzić audyt nieruchomości na cele inwestycyjne

Przed zakupem nieruchomości wskazane jest zachowanie wyjątkowej ostrożności. Należy dokładnie sprawdzić jej stan prawny oraz faktyczny. Szczególnej uwagi wymaga nabycie nieruchomości inwestycyjnej, na przykład w celu rozpoczęcia albo powiększenia już istniejącego biznesu. Z tej perspektywy bardzo dokładnie trzeba przyjrzeć się uwarunkowaniom administracyjnoprawnym nieruchomości oraz jej otoczenia.

Proces budowlany, którego przedmiotem ma być nabyta nieruchomość, rządzi się niezwykle rozbudowaną i niekiedy skomplikowaną regulacją prawną. Przed nabyciem nieruchomości na cele inwestycyjne warto poświęcić czas i środki finansowe na badanie prawne, aby inwestycja była opłacalna.

Przed zakupem gruntu

Nieruchomość najczęściej nabywana jest w celu realizacji określonego obiektu budowlanego. Podstawowym dokumentem niezbędnym do rozpoczęcia budowy jest decyzja o pozwoleniu na budowę. Oczywiście nie wszystkie inwestycje będą jej wymagały, ponieważ zgodnie z prawem budowlanym niektóre roboty budowlane mogą być realizowane jedynie na podstawie zgłoszenia. Ustawodawca przewiduje również przypadki, w których nie jest wymagane ani pozwolenie, ani zgłoszenie. Jeżeli jednak mówimy o większych inwestycjach (np. budowa hali produkcyjnej, magazynowej) pozwolenie zazwyczaj jest wymagane.

Możliwość uzyskania pozwolenia na budowę należy zacząć badać już na etapie nabywania nieruchomości, kiedy to zamierzenie inwestycyjne jest już zazwyczaj zdefiniowane, chociażby na dużym poziomie ogólności. Prawo budowlane przewiduje przypadki, gdy nie jest możliwe uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, jeżeli na terenie, którego dotyczy projekt zagospodarowania działki lub terenu, znajduje się obiekt budowlany, w stosunku do którego orzeczono nakaz rozbiórki. Pozwolenia na budowę nie wydaje się także w przypadku rozpoczęcia robót budowlanych z naruszeniem art. 28 prawa budowlanego, czyli bez pozwolenia na budowę. W praktyce zdarzają się natomiast przypadki, gdy inwestor kupuje nieruchomość, na której została rozpoczęta budowa. Istotne jest zatem sprawdzenie w takim przypadku, czy aktualny właściciel dochował wszelkich wymaganych prawem budowlanym formalności. Należy także pamiętać, że za ewentualną samowolę budowlaną odpowiada aktualny właściciel nieruchomości.

Przeniesienie pozwolenia na budowę

Niekiedy inwestorzy nabywają nieruchomości, dla których wydane jest już pozwolenie na budowę. Należy pamiętać, że nie przechodzi ono z mocy samego prawa na inwestora wraz z nabyciem takiej nieruchomości. Przeniesienie pozwolenia na budowę odbywa się w odrębnym trybie administracyjnym, na wniosek złożony przez nabywcę za zgodą

adresata tej decyzji (czyli zazwyczaj dotychczasowego właściciela). Nabywca przejmujący pozwolenie na budowę musi przyjąć wszystkie warunki zawarte w takiej decyzji. Nieruchomość, dla której wydane jest już pozwolenie na budowę, zgodne z zamierzeniem samego nabywcy, może być bardzo atrakcyjna, ponieważ z perspektywy nabywcy znacznie przyspiesza to proces budowlany.

W takim przypadku, po pierwsze, niezwykle istotne jest sprawdzenie prawidłowości pozwolenia na budowę. W szczególności należy zweryfikować, czy pozwolenie na budowę nie jest obciążone wadą prawną, która w przyszłości mogłaby stanowić przesłankę jego unieważnienia albo wznowienia postępowania.

Po drugie, należy ustalić, czy pozwolenie na budowę nie wygasło. Zgodnie bowiem z przepisami prawa budowlanego decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż trzy lata. W przypadku, gdyby na dzień wydawania decyzji o przeniesieniu pozwolenia na budowę pozwolenie to wygasło, organ administracji architektoniczno-budowlanej umorzy postępowanie. Trzeba również pamiętać, że złożenie wniosku o przeniesienie pozwolenia na budowę nie przerywa biegu terminu jego wygaśnięcia. Nabywca nieruchomości musi zatem ustalić, czy w terminie w którym pozwolenie będzie jeszcze ważne, uda mu się rozpocząć budowę.

Planowanie przestrzenne pod lupą

Przed zakupem nieruchomości jedną z zasadniczych kwestii jest sprawdzenie obowiązujących dla niej aktów z zakresu planowania przestrzennego. Przede wszystkim należy ustalić, czy dla danego terenu został uchwalony plan miejscowy oraz jakie przeznaczenie w planie miejscowym przewidziane jest dla nieruchomości, którą zamierzamy kupić. Niezgodność zamierzenia inwestycyjnego z postanowieniami planu zasadniczo powinna wykluczać zakup takiej nieruchomości, ponieważ

nie uzyska się wtedy pozwolenia na budowę. Projekt budowlany musi być bowiem zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego inwestycję budowlaną realizuje się (z pewnymi wyjątkami) na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Bardzo często właściciele nieruchomości, aby zwiększyć ich wartość, samodzielnie uzyskują warunki zabudowy jeszcze przed sprzedażą. Decyzja o warunkach zabudowy, podobnie jak pozwolenie na budowę, może być przeniesiona na nabywcę nieruchomości. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. W takim wypadku, analogicznie jak w przypadku decyzji o pozwoleniu na budowę, należy dokładnie zbadać warunki zabudowy, pod kątem ewentualnych wad prawnych.

Dla warunków zabudowy ważne jest również to, czy gmina w międzyczasie nie prowadzi procedury planistycznej. Decyzja o pozwoleniu na budowę uzyskana na podstawie warunków zabudowy stanowi podstawę do rozpoczęcia budowy, nawet w przypadku,

gdyby po jej wydaniu został uchwalony plan miejscowy przewidujący inne przeznaczenie gruntu. Inaczej jest w sytuacji, gdy w toku procedury administracyjnej zmierzającej do wydania pozwolenia na budowę wejdzie w życie plan miejscowy. W takim wypadku decyzja o warunkach zabudowy zasadniczo wygasa z mocy prawa a proces budowlany może być realizowany jedynie w oparciu o postanowienia planu miejscowego. Jedynie wyjątkowo, w przypadku, gdy ustalenia planu miejscowego nie są inne niż w decyzji o warunkach zabudowy, może ona stanowić podstawę do uzyskania pozwolenia na budowę.

Uwaga na cel publiczny

Przed zakupem warto również sprawdzić, czy dla nieruchomości nie została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (decyzja lokalizacyjna). Taka decyzja może być wydana niezależnie od warunków zabudowy i funkcjonować w obrocie prawnym równoległe z warunkami zabudowy. Jakkolwiek decyzja lokalizacyjna nie daje podmiotowi, który ją uzyskał (np. gminie) prawa do nieruchomości, to jednak fakt jej wydania stanowi niekorzystną okoliczność dla nabywcy. Zgodnie bowiem z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłączenie nieruchomości jest możliwe m.in. w stosunku do nieruchomości, dla których wydana została decyzja lokalizacyjna. W praktyce wydanie decyzji lokalizacyjnej stanowi pierwszy etap wyłączenia nieruchomości. Gminie przysługuje również prawo pierwokupu przy sprzedaży nieruchomości dla której została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Trzeba myśleć o środowisku

Kwestie związane z ochroną środowiska są również istotne z perspektywy osoby poszukującej nieruchomości na cele inwestycyjne. Należy pamiętać, że niektóre inwestycje wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, podobnie jak pozwolenie na budowę oraz warunki zabudowy, może zostać przeniesiona na inny podmiot, np. na nabywcę nieruchomości. Przeniesienie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach uzyskanej przez dotychczasowego właściciela będzie jednak miało znaczenie dla inwestora jedynie wtedy, gdy jego własne zamierzenie inwestycyjne jest tożsame z przedsięwzięciem do którego odnosiła się decyzja środowiskowa. W innym wypadku inwestor będzie musiał albo samodzielnie uzyskać, jeszcze przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę, decyzję środowiskową, albo wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę złożyć wniosek o przeprowadzenie ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Przed nabyciem nieruchomości warto również zbadać, czy nabywana nieruchomość nie leży na terenie obszaru Natura 2000 lub w jego sąsiedztwie. Lokalizowanie na terenie obszaru Natura 2000 lub w jego okolicach, inwestycji innej niż przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które nie jest bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynika z tej ochrony, wymaga rozważenia przez organ

administracji architektoniczno-budowlanej, czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Jeżeli organ wydający pozwolenie na budowę stwierdzi, że może, to w takim wypadku wydaje postanowienie nakładające na inwestora obowiązek przedłożenia właściwemu miejscowo regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska określonych dokumentów. RDOŚ stwierdza, w drodze postanowienia, obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 bądź brak takiego obowiązku. Kończąc postępowania RDOŚ może wydać postanowienie w sprawie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia w zakresie oddziaływania na obszar Natura 2000, bądź też odmówić uzgodnienia, co w zasadzie blokuje zamierzoną inwestycję.

Rewitalizacja a inwestowanie

W związku z wejściem w życie w 2015 roku tzw. ustawy krajobrazowej poszerzył się katalog aktów prawa miejscowego, które obok planu miejscowego mogą regulować kwestie dotyczące inwestowania na danym obszarze. Jako akty prawa miejscowego takie regulacje obowiązują jedynie na obszarze właściwości podmiotu, który je ustanowił, np. na terenie danej gminy. Przed zakupem nieruchomości ważne jest zatem sprawdzenie, jakie akty prawa miejscowego obowiązują dla danej nieruchomości i w jaki sposób mogą wpływać na inwestycję.

Jednym z takich aktów jest uchwała rady gminy w przedmiocie wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Obszarem takim zgodnie z ustawą o rewitalizacji jest obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. Z wyznaczeniem obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wiążą się dwie podstawowe kwestie, istotne z punktu widzenia inwestora.

Po pierwsze w uchwale o wyznaczeniu takiego obszaru rada gminy może ustanowić na rzecz gminy prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji. Po drugie na obszarze rewitalizacji rada gminy może ustanowić zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, dla wszystkich albo określonych w uchwale zmian sposobu zagospodarowania terenu wymagających tej decyzji, w tym zmian sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Uprawnienie do pierwokupu i zakaz wydawania warunków zabudowy tracą jednak moc, jeżeli w terminie 2 lat od ich ustanowienia nie wejdzie w życie uchwała rady gminy o ustanowieniu na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Specjalna Strefa Rewitalizacji również ustanawiana jest przez radę gminy na obszarze rewitalizacji, w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego. W uchwale o ustanowieniu Specjalnej Strefy Rewitalizacji rada gminy może, analogicznie jak w uchwale o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego, ustanowić zakaz wydawania warunków zabudowy dla określonych zmian zagospodarowania terenu. Znajomość takich aktów jest zatem niezwykle istotna z perspektywy inwestora.

Kolejnym ważnym aktem prawa miejscowego jest uchwała określająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych (zwana uchwałą reklamową). W uchwale takiej rada gminy określa m.in. warunki i termin dostosowania istniejących w dniu jej wejścia w życie obiektów małej architektury, ogrodzeń oraz tablic reklamowych do zakazów, zasad i warunków w niej określonych. Nieprzestrzeganie zasad umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych określonych w uchwale podlega karze pieniężnej.

Ochrona zabytków wpływa na budowę

Inwestor przed kupnem nieruchomości powinien również sprawdzić, czy nie jest ona objęta jedną z form ochrony zabytków. Najczęściej inwestor wie, że nabywa budynek wpisany indywidualnie do rejestru zabytków. Niekiedy jednak dana nieruchomość nie jest objęta ochroną indywidualną a obszarową. Szczególnie istotne jest zatem ustalenie, czy nieruchomość nie jest położona na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, co często ma miejsce w większych miastach (np. historyczny układ urbanistyczny). W przypadku uzyskiwania pozwolenia na budowę na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, należy uzyskać pozwolenie na prowadzenie robót, wydane przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków. Nawet, jeżeli dana nieruchomość nie jest ujęta w rejestrze to może być wpisana w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków. Wpis do ewidencji także wpływa na proces budowlany, ponieważ co do takich nieruchomości przed uzyskaniem pozwolenia na budowę konieczne jest uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Zakup nieruchomości na cele inwestycyjne to skomplikowany proces, który w każdym wypadku powinien wiązać się z pogłębioną analizą otoczenia prawnego takiej nieruchomości. Liczba regulacji prawnych odnoszących się do procesu budowlanego sprawia, że już na etapie kupna nieruchomości planowana inwestycja, chociaż jeszcze niezrealizowana, powinna być szczegółowo oceniona w tym aspekcie. Pochopne kupno nieruchomości, bez przeprowadzenia analizy prawnej, w szczególności w zakresie przepisów administracyjnych, może przynieść inwestorowi więcej strat niż korzyści.

Autor: Piotr Pawłowski, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy