

# 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 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
<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>