

Jakie dokumenty trzeba mieć od zakupu działki do odbioru kluczy?

Ten dokument pomoże Ci ogarnąć, jakie dokumenty są potrzebne na każdym etapie budowy domu. Znajdziesz tu wszystko w jednym miejscu, w kolejności, w której będziesz ich potrzebować.

Jak korzystać z tej checklisty: Wydrukuj dokument lub otwórz go na komputerze i zaznaczaj krzyżykiem każdy dokument, który już masz lub który udało Ci się załatwić. Dzięki temu zawsze wiesz, na jakim etapie jesteś i co jeszcze przed Tobą.

Etap 1. Zakup działki

- Akt notarialny zakupu działki - dowód własności, kancelaria notarialna, obowiązkowy
- Numer księgi wieczystej - stan prawny działki, ekw.ms.gov.pl lub sąd, obowiązkowy
- Wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków - potwierdzenie powierzchni i rodzaju gruntu, starostwo powiatowe, obowiązkowy

Etap 2. Sprawdzenie możliwości zabudowy

- Wypis z MPZP - co możesz wybudować i jakie są parametry, urząd gminy, obowiązkowy jeśli MPZP istnieje
- Decyzja o Warunkach Zabudowy (WZ) - zastępuje MPZP tam, gdzie go nie ma, urząd gminy na wniosek, obowiązkowy jeśli brak MPZP

Etap 3. Badania i mapy

- Mapa do celów projektowych - podstawa projektu zagospodarowania terenu, uprawniony geodeta, obowiązkowa
- Dokumentacja geotechniczna gruntu - warunki posadowienia fundamentów, firma geotechniczna, zalecana/często wymagana przez projektanta

Etap 4. Projekt domu i adaptacja

- Projekt budowlany - dokument techniczny wymagany do pozwolenia, architekt z uprawnieniami, obowiązkowy
- Adaptacja projektu gotowego - dostosowanie projektu do działki i przepisów, architekt adaptujący, obowiązkowa przy projektach gotowych
- Warunki techniczne przyłączenia prądu - zasady podłączenia do sieci energetycznej, zakład energetyczny, obowiązkowe
- Warunki techniczne przyłączenia wody - zasady podłączenia do sieci wodociągowej, wodociągi, obowiązkowe

- Warunki techniczne przyłączenia kanalizacji - zasady podłączenia do sieci kanalizacyjnej, wodociągi/gmina, obowiązkowe jeśli sieć istnieje
- Warunki techniczne przyłączenia gazu - zasady podłączenia do sieci gazowej, gazownia, opcjonalne

Etap 5. Formalności urzędowe

- Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością - potwierdzenie prawa do realizacji inwestycji, formularz urzędowy, obowiązkowe
- Pozwolenie na budowę - zgoda na rozpoczęcie robót, starostwo powiatowe, obowiązkowe dla większości domów
- Potwierdzenie przyjęcia zgłoszenia budowy - alternatywa dla pozwolenia przy domach do 70 m², starostwo powiatowe, obowiązkowe jeśli wybierasz tryb zgłoszenia

Etap 6. Rozpoczęcie budowy

- Dziennik budowy - urzędowy dokument przebiegu budowy, starostwo powiatowe, obowiązkowy
- Oświadczenie kierownika budowy o przejściu obowiązków - formalne objęcie nadzoru nad budową, kierownik budowy, obowiązkowe
- Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót - poinformowanie nadzoru budowlanego o starcie, powiatowy inspektor nadzoru budowlanego, obowiązkowe

Etap 7. Dokumenty w trakcie budowy

- Protokoły odbioru robót zakrytych - odbiór prac przed ich zakryciem np. zbrojenie, instalacje w posadzce, kierownik budowy, obowiązkowe
- Protokoły odbioru przyłączy i instalacji - potwierdzenie prawidłowego wykonania przyłączy, gestorzy sieci i instalatorzy, obowiązkowe
- Atesty i certyfikaty materiałów budowlanych - potwierdzenie zgodności materiałów z normami, dostawcy i producenci, obowiązkowe

Etap 8. Zakończenie budowy i odbiór

- Geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza - mapa rzeczywistego usytuowania budynku, uprawniony geodeta, obowiązkowa
- Oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania z projektem - potwierdzenie zgodności budowy z projektem i przepisami, kierownik budowy, obowiązkowe
- Zawiadomienie o zakończeniu budowy - formalne zgłoszenie zakończenia robót, powiatowy inspektor nadzoru budowlanego, obowiązkowe
- Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie - zgoda na zamieszkanie, powiatowy inspektor nadzoru budowlanego, obowiązkowa w określonych przypadkach
- Dokumentacja powykonawcza instalacji - komplet dokumentów odbioru wszystkich instalacji, uprawnieni wykonawcy, obowiązkowa

Najczęściej brakujące dokumenty

- Mapa do celów projektowych
- Warunki techniczne przyłączeń mediów
- Dokumentacja geotechniczna
- Protokoły robót zakrytych
- Atesty materiałów budowlanych
- Geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza

Wygląda jak dużo pracy?

Tak, to sporo dokumentów. Ale każdy z nich pojawia się w swoim czasie i nie trzeba ogarniać tego wszystkiego naraz. Jeśli nie wiesz, od czego zacząć, na jakim etapie jesteś albo co konkretnie potrzebujesz teraz, po prostu się z nami skontaktuj. W Zaplanuj Dom pomagamy inwestorom przejść przez cały ten proces krok po kroku, bez stresu i bez zgubienia się w papierach.