



Praktyczne usytuowanie nowego domu w krajobrazie wymaga od nas szeregu rozmyślań i rozważań. Wielokrotnie zapominamy o tym, że budowę domu powinna poprzedzić szeroka i solidna analiza terenu, na którym powstanie nasz wymarzony dom. Dobrze usytuowany (czytaj osadzony w terenie) i zaprojektowany budynek na pewno zaoszczędzi w przyszłości nasze pieniądze i czas. Stąd wybór przyszłego miejsca do zamieszkania powinien być zawsze uzasadnionym wyborem, a nie zakupem pod wpływem chwili urokliwego miejsca.

Dlaczego wybór działki jest tak ważny w całym procesie projektowania i późniejszej budowy domu?

Pomijając aspekt finansowy, który można uznać za najważniejszy dla 90% decyzji podejmowanych przez nas przy wyborze lokalizacji, to wielu z Nas zapomina, iż właśnie ta wybrana przez nas "działka marzeń" będzie kształtować nasze dalsze życie, to ona zadecyduje o losach naszej rodziny, czasami pokolenia. Wybierając działkę to Ty zdecydujesz gdzie będziesz żył, do jakiej szkoły będą chodziły Twoje dzieci, jak będzie wyglądał rozkład Twojego dnia, jakiego będziesz miał sąsiada czy w jakiej społeczności przyjdzie Ci ostatecznie żyć. Na dobre i na złe - dojazd do pracy, szpitala czy mechanika samochodowego to problemy, z którymi przyjdzie Ci się prędzej czy później zmierzyć. Tak dużo zagadnień, można by rzec odpowiedzialności w tej jednej decyzji, zakładając że nie stać cię na działkę w centrum miasta, w którym się urodziłeś i wychowałeś.

Od czego powinniśmy zacząć?

Dla większości z nas działka kojarzy się z pięknym domem nad wodą, z widokiem na góry, pośród ciszy i śpiewu ptaków, ewentualnie wrzasków naszych obecnych lub przyszłych pociech. Czyż nie brzmi to idealnie...Większość z nas jednak zapomina, iż uroda miejsca to niestety nie wszystko. **Praktyczna działka nie będzie tylko ładna**, ale przede wszystkim **nadająca się do budowy domu**, w praktycznym miejscu i bezpiecznym sąsiedztwie. Pamiętajmy - wybrana przez Nas działka nie powinna komplikować naszego późniejszego życia! Nie sztuką jest bowiem w praktyce w dzisiejszych czasach się wybudować, ale prawdziwą sztuką jest żyć później w wybranym przez Nas miejscu. Źle dobrana lokalizacja będzie również jednym z najważniejszych czynników późniejszej wartości naszego domu (oczywiście w zamyśle, gdyby okazało się, że będziemy musieli kiedyś nieruchomość na pniu sprzedać).

Cena działki

Jak napisałem powyżej to w 90% najważniejsze kryterium przy zakupie działki przez

Kowalskiego. Oczywiście nie będziemy tutaj gdybać, co by było gdybym miał więcej pieniędzy tylko spróbujemy się skupić na kilku istotnych faktach.

1. Działka w centrum miasta zawsze będzie kosztowała więcej niż działka na obrzeżach czy poza miastem. Oczywiście mówiąc działka mam tu na myśli nieruchomość o określonej powierzchni i niezbyt ograniczonych wymiarach, taką nadająca się po prostu do zabudowy dla przeciętnego obywatela (rozwinęmy ten wątek w kolejnej części naszej serii wpisów).
2. Im dalej od miasta tym znacznie do góry idzie cena jaką musimy zapłacić za logistykę i tym bardziej komplikujemy swój własny program powszechnego dnia. Połączenie naszego domu z pracą, przedszkolem, szkołą, przychodnią, szpitalem, rozrywką, najbliższą rodziną czy **połączenie innych z nami** może okazać się nie lada wyzwaniem nie tylko dla Nas. Czasami cena życia "out of city" kosztuje nas wiele tzw. 100% przyjaźni.

Kompromis między ceną, a lokalizacją to często ważniejszy wybór niż sam kredyt. Musisz pamiętać w jakim celu chcesz wybudować ten dom. By w nim w miarę komfortowo żyć? Czy może aby stał się on źródłem Twoich wszystkich problemów i narzekań... Czasami warto zapłacić więcej za nieruchomość, a po prostu wybudować mniejszy dom (bardziej skompaktowany, dopasowany do Twoich potrzeb). Pamiętajmy jednak, że **cena to nie wszystko**. Podejrzane tanie nieruchomości często kryją w sobie masę problemów, które w późniejszym czasie mogą przerosnąć nasze możliwości finansowe. Tak jak w samochodach wciąż skręcają liczniki przebiegu, tak samo bywa w nieruchomościach. Tanio wcale nie musi oznaczać okazji. Borykam się z tym na co dzień. Nie projektuję tylko rozwiązuję problemy "szczęśliwych nabywców" tzw. mega okazji.

Wielkość działki

Tu zdania są podzielone. Myślę, że w dzisiejszych czasach przy coraz większym obciążeniu naszego dnia różnorodnymi obowiązkami (praca, zajęcia poza szkolne naszych pociech, własne hobby znajdujące się często z dala od miejsca zamieszkania), przy naszym trybie niesielankowego życia - nie ma większego sensu kupować bardzo dużych działek, których i tak w rzeczywistości nie wykorzystamy w przyszłości, czy mówiąc kolokwialnie nie będziemy w stanie obrobić. Nie ma nigdzie napisane jaką powierzchnię powinna posiadać idealna nieruchomość ze względu na to, iż często ten parametr jest zależny od różnych innych czynników niezależnych od Nas samych. Obecnie na rynku możemy kupić działkę od:

1. Szczęśliwego spadkobiercy dużego terenu, który właśnie został podzielony na kilkanaście działek zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i tutaj wielkość działki będzie oscylować między 600, a 1200 m², w zależności od zapisów ww. planu i kreatywności osoby wykonującej podział.
2. Osoby prywatnej, która nigdy nie była rolnikiem, a posiada tzw. kawałek wąskiego pola, który ciągnie się hen hen daleko, że i końca dobrze nie widać. Tutaj powierzchnia

działki jest z reguły nieograniczona. Jest to zwykle kilka tysięcy metrów, jednak ze względu na gabaryty terenu (wąski łań pola lub 2) rolnik nie może podzielić - więc chce sprzedać nieruchomość jako całość, sugerując, że my też możemy zostać kiedyś w przyszłości rolnikiem.

3. Gminy, która właśnie szuka pieniędzy lub nowych podatników i dzieli jakiś większy teren pod zabudowę i przyszłą sprzedaż. Tutaj możemy się spodziewać działek o powierzchni do 1000 m², gdyż gmina zdaje sobie sprawę, że chce teren szybko sprzedać. Stąd nie szaleje z powierzchniami.
4. Osoby prywatnej, która kiedyś w przeszłości wybudowała dom na zbyt dużej działce, a teraz gdy okazało się że młodość przeminęła i brakuje już sił do utrzymania przedmiotowego terenu w ryzach, chce nam odsprzedać kawałek swojego terenu (często jeszcze nie wydzielonego ewidencyjnie). Tutaj zależności powierzchniowe są ograniczone, zależą one generalnie od osoby trzeciej (sprzedającego) oraz naszych możliwości negocjacyjnych i wahają się od 400 do 800 m².
5. Z przetargu (gminy, powiatu, Agencji Rynku Rolnego lub jakiejś innej instytucji) wyzbywającej się majątku.
6. Z agencji nieruchomości (raczej sprawdzonej, wielokrotnie spotkałem się z sytuacją gdy "agent nieruchomości" chciał sprzedać klientom przysłowiowego kota w worku).
7. Z internetowego portalu ogłoszeń (chyba najbardziej powszechny sposób w dzisiejszych czasach poszukiwania działki na kupno lub sprzedaż).
8. Z ogłoszenia na słupie (tak wciąż jest to jedna z najbardziej popularnych metod poszukiwania działki pod budowę domu).
9. Z wywiadu środowiskowego (często, gdy spodoba się Nam jakieś miejsce zaczynamy wypytywać po sąsiadach czy ktoś akurat nie chce w tym miejscu czegoś sprzedać).
10. Pewnie istnieją jeszcze jakieś inne możliwości, które pominąłem.

Oczywiście nie ma tutaj żadnych przedziałów metrażowych ograniczających ww. wartości, szacuję je tylko i wyłącznie na własnych doświadczeniach.

Pamiętajmy - idealna działka to taka, która zmieści nasz wymarzony dom, co najmniej 2 samochody i średniej wielkości ogródek oraz zapewni Nam względną prywatność od sąsiadów. Wszystko poza tym wymaganym metrażem, który oczywiście dla każdego z Nas będzie inny, może okazać się w przyszłości niepotrzebną powierzchnią do koszenia i koniecznością zakupu traktora ogrodowego.

- Kompromis między widokiem, prywatnością i powierzchnią. Czy możemy mieć wszystko naraz?

wyświetleń: 549