

Pozwolenia na budowe i dokumentacja

Co sprawdzic przed podpisaniem jakiegokolwiek umowy — Burgas, Bulgaria

Podstawa prawna

Dokumentacja dotyczaca pozwoleń na budowe to obszar, w którym podczas zakupu nieruchomosci w Bulgarii popełniane sa najponazniejsze błędy. Budynek bez odpowiednich pozwoleń nie może być legalnie zasiedlony, sprzedany ani obciążony hipoteką. Niniejszy przewodnik wyjaśnia obowiązująca kolejność pozwoleń wymagana przez bulgarską Ustawę o planowaniu przestrzennym (ZUT).

1. Obowiązująca kolejność pozwoleń

Pozwolenie na projektowanie (Razreshenie za Proektirane)

Wydawane przez głównego architekta gminy. Potwierdza, że działka ma prawidłową klasyfikację do użytku mieszkaniowego (strefa Zh1/Zh2 w rejonie Burgasu) oraz że parametry proponowanego projektu są zgodne z planem szczegółowym. Zawsze zadaj poświadczoną kopii tego dokumentu.

Pozwolenie na budowe (Razreshenie za Stroezh)

Główne pozwolenie na podstawie art. 148 ZUT. Zatwierdza plany architektoniczne, obliczenia konstrukcyjne, bezpieczeństwo pożarowe oraz świadectwo charakterystyki energetycznej. Zawsze zadaj poświadczoną kopii tego dokumentu.

Protokół o rozpoczęciu robot (Protokół 2)

Podpisywany przed rozpoczęciem robót ziemnych. Rejestruje datę rozpoczęcia, upoważnionym kierownikiem budowy i aktywuje ubezpieczenie wykonawcy. Składany do Państwowej Inspekcji Kontroli Budowlanej (DNSK).

Akt 14 — Zakonczenie konstrukcji

Wydawany po zakończeniu i inspekcji fundamentów, słupów i płyt. Potwierdza, że konstrukcja nośna jest solidna i prawidłowo wykonana.

Akt 15 — Koncowy protokół inspekcji

Wielostronny protokół podpisany przez dewelopera, wykonawcę, wszystkich inżynierów-projektantów, niezależny nadzór i przedstawiciela gminy. Potwierdza, że budynek jest zgodny z zatwierdzonym pozwoleniem. Warunek wstępny uzyskania Aktu 16.

Akt 16 — Pozwolenie na uzytkowanie (Razreshenie za Polzvane)

Ostateczny prawnie obowiazujacy certyfikat potwierdzajacy, ze budynek jest bezpieczny, ukonczone i nadaje sie do uzytkowania. NIGDY nie kupuj nieruchomosci mieszkalnej bez Aktu 16. Zakup przed uzyskaniem Aktu 16 jest legalny, ale wiaze sie z ryzykiem.

Swiadectwo charakterystyki energetycznej

Obowiazkowe zgodnie z Dyrektywa 2010/31/UE. Nowe budynki musza osiagac co najmniej klase energetyczna C. Przekazywane nabywcy przy podpisaniu aktu notarialnego.

2. Lista dokumentow do sprawdzenia przed zakupem

Dokument	Cel	Stan do weryfikacji
Wypis z rejestru wlasnosci	Potwierdza, ze deweloper jest prawnym wlasicielem dzialki	Wazny; deweloper jako wlasiciel
Szkic katastralny (Skitsa)	Okresla dokladne granice dzialki	Wydany w ciagu ostatnich 6 miesiecy
Zaswiadczenie o braku zobowiazan	Brak hipotek, aresztowan ani obciazen	Wydane 10 dni przed podpisem
Pozwolenie na budowe	Budowa zatwierdzona i dozwolona prawem	Wazne; nie wygasle (3 lata)
Akt 15 lub Akt 16	Budowa ukonczone zgodnie z projektem	Podpisany przez wszystkie strony
Swiadectwo charakterystyki energetycznej	Klasa energetyczna budynku	Minimum klasa C
Zaswiadczenie o podlaczeniu do sieci wod-kan	Legalne podlaczenie do sieci ViK Burgas	Podlaczenie potwierdzone
Zaswiadczenie o braku zaleglosci podatkowych	Brak dawnych zaleglosci komunalnych	Wydane w ciagu ostatnich 3 miesiecy

Wazna uwaga

Nigdy nie podejmuj decyzji wylacznie na podstawie kopii dostarczonych przez dewelopera. Twój niezalezny prawnik powinien uzyskac wszystkie dokumenty bezposrednio z oficjalnych zrodel: Rejestru Wlasnosci, Agencji Katastralnej i Urzedu Miejskiego w Burgasie. Ta niezalezna weryfikacja jest najskuteczniejsza ochrona przed oszustwem lub ukrytymi obciazeniami.

Niniejszy dokument ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Przed zawarciem jakiegokolwiek transakcji nalezy zawsze skonsultowac sie z niezaleznym prawnikiem. | Kavaleo | kavaleo.eu | hello@kavaleo.eu