**Działki letniskowe: jak wybrać najlepszą ofertę?**

**W ostatnich latach znów powraca moda na działki letniskowe. O czym należy pamiętać przy poszukiwaniach działki na weekendy za miastem?**

**Polacy mają sentyment do działek rekreacyjnych**

Według badania ankietowego przeprowadzonego w 2016 r. przez IQS na zlecenie BZ WBK 24 procent Polaków prognozuje, że otrzyma w spadku lub darowiźnie działkę rekreacyjną lub domek letniskowy. W rzeczywistości w ostatnich 5-ciu latach takie nieruchomości otrzymało w sumie 14 proc. obdarowanych Polaków. Na uwagę zasługuje jednak fakt, że nieruchomości rekreacyjne nie są ochoczo sprzedawane przez spadkobierców czy osoby, które otrzymały je w ramach darowizny. Większość pytanych osób, które odziedziczyłyby działkę lub domek letniskowy, pozostawiłyby je dla siebie. Tylko 3 proc. deklaruje sprzedaż domku letniskowego, a 7 proc. działki. Jak widać wypoczynek za miastem staje się doceniany także przez młodsze pokolenia.

**Jak mądrze wybrać działkę?**

Co jednak, gdy nie zapowiada nam się tego typu darowizna? – Warto, by zakup działki był przemyślaną decyzją. Tym bardziej, że nie jest to segment rynku o dużej płynności, a to oznacza, że ewentualna późniejsza sprzedaż takiej nieruchomości może zająć nieco czasu, mówi Marcin Jańczuk z biura Metrohouse. – Pierwsza fala ogłoszeń o sprzedaży działek rekreacyjnych pojawia się w okolicach kwietnia. Wcześniej napływ nowych ofert jest mocno ograniczony z uwagi na pogodę, ale i sam fakt, że prezentowanie tego rodzaju nieruchomości poza sezonem jest rozwiązaniem uniemożliwiającym pokazanie w pełni walorów takiej oferty, dodaje przedstawiciel Metrohouse. Zakup działki należy zaplanować odpowiednio wcześniej, aby znaleźć czas na osobistą wizytę (niejedną), dokładne zebranie informacji o okolicy, spacer po pobliskich terenach, sprawdzenie czasu dojazdu (szczególnie w piątek, w godzinach największego ruchu na trasach wyjazdowych), rozmowę z sąsiadami. Wszystko po to, aby zakup spełnił w stu procentach nasze oczekiwania.

**Nie ufaj tylko opisowi w ogłoszeniu**

Zawsze informacje zawarte w ofercie należy skonfrontować z rzeczywistością. Często w ofertach znajdziemy piękne zdjęcia jeziora albo lasu – tylko po to, aby nie eksponować zbytnio złego stanu technicznego budynku, czy faktu, że teren wokół niego jest zaniedbany. – Jeżeli twórca ogłoszenia podkreśla np. bliskość rzeki, warto spytać jak daleko jest do plaży. To już duża różnica. Niuansów jest znacznie więcej, mówi Marcin Jańczuk. Jeżeli działka wydaje się nadal ciekawa, warto poświęcić jeden dzień na wybranie się na osobiste oględziny. Być może dostrzeżemy coś, co nie zostało zawarte na zdjęciach. Przekonamy się o stanie technicznym domku. Odwiedzając działkę będziemy mogli dokonać subiektywnej oceny: jak się na niej czujemy i czy będzie miejscem, do którego będziemy chętnie wracać. Może już po kilku minutach przebywania w okolicy łąk pojawią się objawy alergii? Może sąsiad ma w pobliżu warsztat, który będzie zakłócał spokój podczas beztroskich weekendów.

**Nie sugeruj się tylko ceną**

Zabudowane działki rekreacyjne z licznymi nasadzeniami, w znanej letniskowej okolicy nie są tanie. Niska cena działki może świadczyć np. o tym, że mamy do czynienia po prostu z działką pracowniczą w Rodzinnych Ogródkach Działkowych. Oczywiście na weekendowe wypady taka działka może być wystarczająca, ale jeżeli poszukujemy pełnej własności, powierzchni większej niż 300-400 m kw. ROD nie jest właściwym kierunkiem. Niska cena może oznaczać też wysokie inwestycje w przyszłości. Jeżeli np. media nie są w pobliżu działki, podłączenie energii elektrycznej może być bardzo kosztowne. Jeżeli podobne działki w okolicy kosztują dwukrotnie drożej niż znaleziona oferta, może okazać się, że przedmiotem sprzedaży jest po prostu kawałek ziemi rolnej – bez dostępu do mediów i dużych szans na uzyskanie warunków zabudowy. Jak twierdzi Ewelina Strzałkowska z biura Metrohouse w Olsztynie cena działki zależy od rodzaju gruntu, możliwości zabudowy, uzbrojenia, ale także jakości drogi dojazdowej oraz sąsiedztwa. – Nieruchomości położone w rejonach atrakcyjnych turystycznie (w bezpośrednim sąsiedztwie jezior czy wręcz z własną linią brzegową) i usytuowane wokół większych miast, mają znacząco wyższe ceny. Ceny takich nieruchomości są również wyższe ze względu na to, że na rynku nieruchomości jest ich stosunkowo niewiele, dodaje Ewelina Strzałkowska.

**Sprawdź stan techniczny domku letniskowego**

Stan techniczny domków letniskowych bywa co najmniej przeciętny, dlatego przed zakupem konieczne jest jego dokładne sprawdzenie. Pozwoli to na oszacowanie kosztów ew. inwestycji. Jeśli okażą się wysokie, mamy powód okazyjnej ceny. Stan techniczny to nie tylko wytarte deski podłogowe, czy obdarta farba. Bardziej istotnymi kwestiami jest sprawdzenie instalacji: wodociągowej oraz elektrycznej. Poza obejrzeniem dokumentacji od sprzedającego, warto wybrać się na przegląd budynku z inspektorem, który oceni stan techniczny domku, niezbędne prace remontowe oraz pomoże w podjęciu ostatecznej decyzji.

Przy zakupie działki niezabudowanej wiele osób zastanowi się nad postawieniem niewielkiego domu. W tym wypadku również nie obowiązuje zasada ,,taniej znaczy lepiej”. Korzystniej będzie zainwestować w sprawdzoną firmę. Dzięki temu zmniejszamy ryzyko znacznego przedłużenia się budowy. Nie będziemy także musieli pilnować ekipy na każdym kroku, co może być niemożliwe szczególnie, jeśli działka znajduje się daleko od miejsca naszego zamieszkania. Na rynku działa sporo firm specjalizujących się w budowie domków letniskowych z gotowych elementów. Dla wielu osób może to być idealne rozwiązanie. Ceny najprostszych małych domków zaczynają się już od kilkunastu tysięcy złotych.

**Dokumentacja działki**

Nie należy zapominać o kwestiach formalnych. O nie zatroszczy się pośrednik, ale gdy go brak, należy poprosić sprzedającego o wgląd do kilku podstawowych dokumentów takich jak np. podstawa nabycia (akt notarialny, umowa darowizny, itp.). Do transakcji będziemy potrzebować m.in. wypisu i wyrysu z rejestru gruntów, wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (o ile takowy jest uchwalony). Bardzo ważne jest przeznaczenie działki. To od niego zależy, czy w przyszłości będzie można wybudować na niej domek letniskowy. Może okazać się, że za pojęciem działki letniskowej kryje się grunt rolny, bez dostępu do drogi publicznej lub w ścisłym rezerwacie przyrody. Aby zweryfikować stan prawny działki pod względem obciążenia służebnością lub hipoteką, wystarczy znać numer jej księgi wieczystej. Uzyskamy go z wypisu i wyrysu z rejestru gruntów lub z aktu notarialnego. Dostęp do ksiąg wieczystych jest możliwy on-line. Częstą przyczyną dziwnie zaniżonej ceny działki jest położenie na terenach podmokłych. Aby to zweryfikować, wystarczy znać numer działki i wyszukać ją w Geoportalu. Jeżeli teren działki będzie oznaczony niebieskimi, poprzecznymi liniami, niestety oznacza to jego podmokłość lub zabagnienie. W przypadku wątpliwości warto skonsultować zakup z miejscowymi specjalistami.