Dokumenty do audytu gruntu

Co przekazać, aby audyt był kompletny. Brak części dokumentów nie blokuje startu.

1 ☐ **Numer księgi wieczystej.** Wszystkie numery ksiąg, jeśli grunt jest w kilku księgach. Treść księgi jest jawna – odpis sprawdzimy sami.
Skąd wziąć: *numer w akcie nabycia; Elektroniczne Księgi Wieczyste*

2 ☐ **Dokument potwierdzający tytuł prawny.** Akt notarialny nabycia, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku albo akt poświadczenia dziedziczenia, decyzja lub orzeczenie.
Skąd wziąć: *akt notarialny, sąd, notariusz*

3 ☐ **Ewidencja i mapy.** Wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej (użytki, klasy, powierzchnia) oraz dokumentacja geodezyjna: mapa do celów projektowych, protokoły granic, podziały, pomiary.
Skąd wziąć: *starostwo, ośrodek dokumentacji geodezyjnej, geodeta*

4 ☐ **Decyzje administracyjne dotyczące gruntu.** Warunki zabudowy, pozwolenia na budowę, decyzje o podziale, wyłączeniu z produkcji rolnej lub leśnej, o środowiskowych uwarunkowaniach, zezwolenia wodnoprawne.
Skąd wziąć: *urząd gminy, starostwo, RDOŚ*

5 ☐ **Plan miejscowy lub informacja o planach.** Wypis i wyrys z planu miejscowego albo zaświadczenie lub pisma gminy o przeznaczeniu terenu, jeśli je posiadasz.
Skąd wziąć: *urząd gminy, BIP, Rejestr Urbanistyczny*

6 ☐ **Media.** Warunki przyłączenia, umowy przyłączeniowe, mapy sieci, korespondencja z gestorami.
Skąd wziąć: *gestorzy mediów*

7 ☐ **Droga i służebności.** Umowy i akty notarialne dotyczące służebności, dojazdu, drogi wewnętrznej, porozumienia z sąsiadami.
Skąd wziąć: *akty notarialne, księga wieczysta (dział III)*

8 ☐ **Umowy dotyczące gruntu.** Najem, dzierżawa, użyczenie, umowy przedwstępne, umowy z pośrednikami, umowy z podmiotami korzystającymi z gruntu.
Skąd wziąć: *Twoje archiwum*

9 ☐ **Obciążenia, zobowiązania i opłaty.** Hipoteki, roszczenia osób trzecich, toczące się sprawy, decyzje o podatku od nieruchomości, rolnym lub leśnym, o opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste, a także pisma gminy o opłacie adiacenckiej lub planistycznej.
Skąd wziąć: *księga wieczysta (dział IV), urząd gminy, Twoje archiwum*

10 ☐ **Opracowania i wyceny.** Operat szacunkowy, opinie geotechniczne, przyrodnicze, hydrologiczne, koncepcje zabudowy, wcześniejsze audyty.
Skąd wziąć: *Twoje archiwum*

11 ☐ **Dane stron i pełnomocnictwa.** Dane właścicieli i współwłaścicieli, dokumenty uprawniające do reprezentacji (np. odpis KRS), pełnomocnictwa na piśmie, w tym do załatwiania spraw w urzędach.

Chcesz zamówić audyt gruntu?

Zgłoś grunt do wstępnej analizy: www.3mestate.pl/kontakt · biuro@3mestate.pl · tel. 728 881 244

Brakujące dokumenty często można uzyskać w urzędach na podstawie pisemnego pełnomocnictwa (art. 33 § 1–2 Kodeksu postępowania administracyjnego). Zakres ustalamy w umowie o audyt.

Treść ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Wersja z 22 października 2026 r.