

Prawne i praktyczne aspekty postępowania przy podziałach nieruchomości.

Zakres kompetencji gminy i rola geodety.

Problematyka odszkodowań i wynagrodzeń. Prawa i obowiązki stron.

22 gotowych wzorów pism i decyzji, które otrzymają uczestnicy!

Warszawa, 11.03.2016 r., Centrum Konferencyjne Golden Floor, Al. Jerozolimskie 123 A,
10:00-15:00

Zagadnienia, które zostaną omówienia podczas szkolenia, m.in.:

- Wydzielenie dróg w związku z podziałami
 - Podziały w trybie art. 95
- Podziały nieruchomości, kiedy nie ma planu zagospodarowania
 - Podziały jeśli droga nie ma statusu drogi gminnej
 - Ustanawianie służebności
- Zmiana podmiotu w trakcie postępowania podziałowego
 - KPA w podziałach
- Decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości

Program szkolenia:

I. Podziały nieruchomości – procedury, opiniowanie i cel podziałów nieruchomości:

- ✓ Jakie dokumenty należy złożyć do wniosku o zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości?
- ✓ Jakie dokumenty należy złożyć do wniosku o wydanie postanowienia w sprawie podziału nieruchomości?
- ✓ Czy po uzyskaniu postanowienia opiniującego pozytywnie wstępny projekt podziału nieruchomości, wnioskodawca powinien składać kolejny wniosek o zatwierdzenie projektu podziału, czy jedynie dostarczyć pozostałe dokumenty niezbędne do wydania decyzji?
- ✓ Procedura podziałowa nieruchomości, niezależnie od ustaleń planu miejscowego i przepisów ogólnych (art. 95 ugn). Interpretacja podziału w trybie **art. 95 pkt 4** (roszczenia z odrębnych ustaw) – co to znaczy? Co można zaliczyć do tego? Podziały budynków **art. 95 pkt 1 i 7** – odległości granic od budynków – czy może być po ścianie? Różne podejścia geodetów.
- ✓ Podziały nieruchomości w przypadku gdy nie ma planu zagospodarowania tylko jest studium wykonalności – **art. 95**.
- ✓ Czy do wniosku o podział powinny być załączone oryginały czy kserokopie dokumentów?
- ✓ Podziały - procedura przeprowadzania, w szczególności rozliczanie z wykonawcami.
- ✓ Opiniowanie projektu podziału w zależności od ustalonego bądź nie planu zagospodarowania miejscowego.
- ✓ Kwestie i zakres odpowiedzialności gminy jako organu opiniującego zgodność podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego.
- ✓ Badanie celu podziału nieruchomości oraz zamierzony sposób wykorzystania nowo powstałych nieruchomości.
- ✓ Jak postępować, gdy we wniosku o podział nie jest sprecyzowany jego konkretny cel?
- ✓ Zmiana podmiotu w trakcie prowadzonego postępowania podziałowego – przeniesienie własności nieruchomości na nowego właściciela, co można zrobić w takiej sytuacji?
- ✓ Podział na terenach zamkniętych – PKP – czyja to kompetencja?
- ✓ Podstawy prawne w decyzjach i postanowieniach, jakie artykuły do czego pasują? Ustalenia podstaw prawnych w decyzjach i postanowieniach.
- ✓ W jakim terminie i jak zmobilizować wnioskodawcę do przedłożenia dokumentów w przedmiocie podziału nieruchomości w świetle przepisów KPA?
- ✓ Jak traktować podział: 2 miesiące czy 1 miesiąc na podstawie KPA – czyli 1 miesiąc na postanowienie i 1 miesiąc na decyzję a może razem w ciągu miesiąca?

- ✓ Podziały według kodeksu cywilnego.
- ✓ Omówienie współwłasności.
- ✓ Decyzje ostateczne – zmiana i uchylenie, na jakiej podstawie można zmienić lub uchylić decyzję?
- ✓ Podziały z art. 98 b.
- ✓ Podział własności rzeczowych gminy, tereny rolne lub leśne - co w sytuacji kiedy wydzielamy kilka działek – jedna mieści się w kompetencji wójta ponieważ jest drogą wewnętrzną, a pozostałe to działki powyżej 30 arów – co zapisujemy w decyzjach? Czy bierzemy je pod uwagę?
- ✓ Dostęp do drogi publicznej.
- ✓ Podział – orzecznictwo.

II. Decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości, KPA w podziałach:

- ✓ W jakich przypadkach przy podziale nieruchomości wymagane jest uzyskanie pozytywnej opinii wyrażonej w formie postanowienia?
- ✓ Podział nieruchomości na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania terenu. Podział nieruchomości zgodnie z art. 94 ust. 1 pkt 1. Kiedy stosować, z jakimi przepisami odrębnymi?
- ✓ Wynikająca z m.p.z.p. konieczność uzyskania pozytywnej opinii innego organu - jak postępować w przypadku negatywnych opinii?
- ✓ Czy pozytywna opinia w przedmiocie zgodności podziału nieruchomości z m.p.z.p. obliguje do wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości?
- ✓ Strony postępowania podziałowego w przypadku nieruchomości oddanej w trwały zarząd lub użytkowanie wieczyste.
- ✓ Wzruszenie decyzji podziałowej w związku z wnioskiem innego organu o zbadanie jej zgodności z prawem – konsekwencje.
- ✓ Jakie podmioty otrzymują ostateczną decyzję zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości i czy powinny być one wykazywane w decyzji?
- ✓ Rodzaje stosowanych decyzji przy podziałach nieruchomości.
- ✓ Podział nieruchomości, której współwłaścicielem lub właścicielem jest osoba niepełnoletnia.
- ✓ Podział nieruchomości stanowiącej własność wójta/burmistrza/prezydenta miasta lub pracownika urzędu.
- ✓ Rola przebiegu mediów przy podziale nieruchomości.
- ✓ Możliwość zagospodarowania wydzielonych działek gruntu, na co zwracać szczególną uwagę?
- ✓ Kto powinien dostarczyć ostateczne decyzje podziałowe, celem naniesienia zmian w katastrze nieruchomości i księdze wieczystej: geodeta, organ zatwierdzający podział czy wnioskodawca?
- ✓ Jak postępować w sytuacji, gdy upłynął okres 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja podziałowa stała się ostateczna a nie nastąpiło przeniesienie praw do wydzielonych działek gruntu (art. 93 ust. 2a). Zmiany po podziale zostały naniesione w katastrze nieruchomości i wydziale ksiąg wieczystych a warunek w decyzji nie został dotrzymany.
- ✓ Jakie warunki muszą być zawarte w decyzji o warunkach zabudowy, aby mogła ona stanowić podstawę do wydania decyzji w sprawie podziału nieruchomości?
- ✓ Jakie warunki musi spełniać nieruchomość, żeby gmina mogła wydać decyzję o jej podziale?
- ✓ Czy decyzja o zabudowie jest już wystarczająca aby wszcząć postępowanie podziałowe?
- ✓ Jakie odległości obowiązują między budynkami przy podziałach nieruchomości?
- ✓ Postępowanie administracyjne o podział nieruchomości na wniosek i z urzędu.
- ✓ Jakie są przesłanki do wszczęcia postępowania z urzędu?
- ✓ Kiedy stosujemy podział nieruchomości bez decyzji podziałowej?
- ✓ Podziały z urzędu, na wniosek właściciela lub przy braku właściciela.
- ✓ Jakie warunki musi spełniać nieruchomość, żeby gmina mogła wydać decyzję o jej podziale?
- ✓ Podział nieruchomości bez decyzji podziałowej.
- ✓ Połączenie nieruchomości w celu ponownego podziału.
- ✓ Podział na powiększenie nieruchomości sąsiednich. Podział w celu "poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej".
- ✓ Omówienie procedury podziałowej zgodnej z KPA. Procedura KPA przy wniosku o wycofanie czy zmianę. Jak

postąpić w sytuacji, gdy nieruchomość przeznaczona do podziału częściowo znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania terenu, a częściowo poza jego granicami?

- ✓ Podział nieruchomości na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

III. Zakres obowiązków i czynności geodety w postępowaniu podziałowym:

- ✓ Jakie wytyczne obowiązują geodetów przy sporządzaniu map – ważne m.in w celu uniknięcia podania nieaktualnych informacji, np. co do istniejących budynków na gruncie?
- ✓ Jakie są obowiązki geodetów na moment przygotowywania mapy?
- ✓ Czy geodeta musi być na gruncie przed zrobieniem mapy?
- ✓ Omówienie czynności geodety przy podziałach, postępowanie w przypadku braku potrzebnych dokumentów.
- ✓ Zakres oceny czynności geodety – rola i odpowiedzialność pracownika gminy w związku z tą oceną.
- ✓ Jakie formalności powinny zostać spełnione względem sporządzonych map, będących załącznikiem decyzji o podziale?

IV. Podział nieruchomości rolnych, leśnych, zabudowanych i mieszanych. Postępowanie w przypadku nieruchomości zabytkowych i stanowiących własność Skarbu Państwa. Połączenia i ponowny podział nieruchomości:

- ✓ Podziały budowlano – rolne – jak do tego podejść i wykonać odpowiednio? Czy można podzielić działkę, która częściowo jest działką budowlaną i częściowo przeznaczoną na cele rolne?
- ✓ Czy konieczne jest sporządzanie protokołów z przyjęcia przebiegu granic w przypadku podziałów rolnych?
- ✓ Wytyczne przy podziałach działek rolnych, jeżeli wydzielenie następuje na poszerzaniu nieruchomości sąsiedzkich, których brak jest w planie zagospodarowania miejscowego.
- ✓ Jak postępować w podziałach rolnych, w przypadku niezgodności pomiędzy KW a ewidencją gruntów?
- ✓ Jakie dokumenty powinny wchodzić w skład operatu technicznego przy podziałach rolnych?
- ✓ Jak postępować w przypadku podziału działek mieszanych budowlanych i rolnych? Co zrobić w przypadkach podziałów długich działek które mają 3 przeznaczenia w planie zagospodarowania?
- ✓ Podział nieruchomości zabudowanej. Jak prawidłowo postępować przy podziale nieruchomości zabudowanej w kontekście różnego orzecznictwa?
- ✓ Jakie działania podjąć w przypadku podziału działki z budynkiem mieszkalnym lub lokalem użytkowym?
- ✓ Podziały nieruchomości zabudowanych, w których projektowana granica przebiega przez istniejący budynek. Rozdzielenie budynku - ściana czy nie? Czy projektowana granica podziału działki może przebiegać po ścianie budynku?
- ✓ Postępowanie przy podziale budynków i nieruchomości zabytkowych.
- ✓ Podział nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.
- ✓ Podział nieruchomości do realizacji celu publicznego.
- ✓ Podział nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.
- ✓ Podział na powiększenie nieruchomości sąsiednich.
- ✓ Połączenie nieruchomości w celu ponownego podziału.

V. Wydzielanie dróg w związku z podziałami:

- ✓ Czy można narzucić wnioskodawcy wydzielenie działki na poszerzenie drogi publicznej?
- ✓ Przejęcie działki nie posiadającej dojazdu pod drogę, w przypadku braku planu zagospodarowania terenu.
- ✓ Podziały z urzędu jeśli drogi nie mają statusu drogi gminnej, przypadek poszerzenia takiej drogi. Podziały przy budowach dróg wewnętrznych. Jak postępować w przypadku dróg gruntowych - czy można dzielić z urzędu?
- ✓ Podział nieruchomości w przypadku zapewnienia dostępu do drogi publicznej, po nieruchomości sąsiedniej, nie stanowiącej własności/współwłasności wnioskodawcy (warunek o którym mowa w art. 99 ugn).
- ✓ Obwarowania w decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości w przypadku wydzielenia terenów przewidzianych pod zaplanowane w m.p.z.p drogi wewnętrzne, niezaliczone do kategorii dróg publicznych.
- ✓ Ile musi wynosić minimalna szerokość istniejących dróg publicznych przy podziale nieruchomości?

- ✓ Wydzielanie dróg przy podziałach, przejęcie ich przez gminę – kwestia odszkodowań dla właścicieli.
- ✓ Wydzielanie dróg publicznych i wewnętrznych przy podziale nieruchomości
- ✓ Wydzielanie działek pod drogi publiczne – kwestie prawne i odszkodowawcze.
- ✓ Wydzielanie dróg wewnętrznych przy podziale nieruchomości, przy ustalonym planie zagospodarowania miejscowego.
- ✓ Szerokości drogijazdowej przy wydzieleniu pasa drogowego.
- ✓ Kategorie dróg publicznych art. 98 – czy ciągi pieszo jezdne stanowią drogę publiczną? Czy przejmowane będą przez jednostki w tym trybie?
- ✓ Procedura wydzielenia prywatnych dróg wewnętrznych. Czy działka musi być oznaczona dr? Jeśli tak to w jakich sytuacjach?
- ✓ Wydzielanie działki na poszerzenie drogi powiatowej, wojewódzkiej, krajowej czy potrzebne są uzgodnienia z właściwymi podmiotami? Jeśli tak to na jakim etapie?

VI. Opłata adiacencka przy podziale nieruchomości:

- ✓ Jak kwalifikować do opłaty adiacenckiej, przy braku miejscowego planu zagospodarowania terenu?
- ✓ Opłata adiacencka przy podziale oraz scalaniu i podziale nieruchomości.
- ✓ Od kiedy naliczamy opłatę adiacencką? Ustalanie wysokości opłaty adiacenckiej, odraczanie, umarzanie, płatności w ratach, ustalanie terminu płatności.

VII. Ustanawianie służebności gruntowych przy podziałach:

- ✓ Drogi wewnętrzne – ustanawianie służebności, dostęp do drogi publicznej w aspekcie dróg wewnętrznych. Czy na drogach, które nie mają statusu drogi publicznej, należy ustanawiać służebność drogową w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla nieruchomości, powstałej w wyniku podziału?
- ✓ Jak postąpić w przypadku drogi, która nie ma statusu drogi publicznej np. gruntowej, czy na niej trzeba ustanawiać służebności związane z dostępem do drogi publicznej?
- ✓ Czy zakres służebności drogowej powinien być naniesiony na projekcie podziału przez geodetę czy przez organ zatwierdzający podział?
- ✓ Służebności drogowe przy podziale. Podziały warunkowe – dostępność do drogi publicznej, pod warunkiem ustanowienia służebności.
- ✓ Ustalanie służebności drogowych w drodze wewnętrznej.

VIII. Wywłaszczenie i kwestie zasiedzenia przy podziałach:

- ✓ Wywłaszczenie nieruchomości w sytuacji, gdy nie dojdzie do porozumienia między właścicielem a gminą odnośnie odszkodowania, np. za wydzieloną drogę.
- ✓ Zasiedzenie przez gminę dróg będących własnością osób prywatnych – przejęcie gruntów przez gminę.

Prowadząca: Małgorzata Talarowska podinspektor ds. gospodarki nieruchomościami w **Urzędzie Gminy Niemce**. Posiada ponad 10 letnie doświadczenie związane z podziałami nieruchomości oraz z zakresu gospodarowania nieruchomościami. W skali roku w gminie jest prowadzonych ok. 200 postępowań podziałowych obejmujących zarówno zaopiniowanie jak i zatwierdzenie podziału nieruchomości. Gmina posiada uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym, że jest to gmina granicząca bezpośrednio z miastem wojewódzkim odbywa się tu duży obrót nieruchomościami powstałymi właśnie w wyniku podziałów. Wymagane są ciągłe zmiany planu, ze względu na sukcesywne zagospodarowywanie terenów pod budowę.

Dokumenty, które otrzymają uczestnicy podczas szkolenia:

1. zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego;
2. wezwanie do uzupełnienia wniosku - współwłasność;

3. zawiadomienie o możliwości zapoznania się z aktami sprawy;
4. oświadczenie wnioskodawcy pod rygorem odpowiedzialności karnej;
5. oświadczenie osoby biorącej udział w postępowaniu;
6. metryka sprawy;
7. pismo przewodnie przekazujące wniosek o dokonanie podziału do SKO w związku z przesłanką wyłączenia organu;
8. umowa w przedmiocie odszkodowania za działki gruntu wydzielone pod drogę publiczną - gminną oraz opłaty adiacenckiej z tytułu podziału działki;
9. umowa na wykonanie podziału geodezyjnego działki;
10. decyzja zmieniająca decyzję zatwierdzającą podział działki w trybie art. 155 KPA;
11. decyzja uchylająca decyzję zatwierdzającą podział na podstawie art. 162 KPA (niedopełnienie warunku);
12. decyzja zatwierdzająca podział w trybie art. 98b u.g.n. (połączenie i podział);
13. decyzja zatwierdzająca podział działki na podstawie art. 95 pkt 3 u.g.n. w związku z art. 51 ustawy o drogach publicznych;
14. decyzja zatwierdzająca podział działki w trybie art. 95 pkt 7;
15. decyzja warunkowa zatwierdzająca podział działki wraz z ustanowieniem służebności przejazdu i przechodu;
16. wzór decyzji zatwierdzającej podział kilku działek stanowiących własność tożsamego wnioskodawcy;
17. postanowienie w przedmiocie zawieszenia postępowania w związku z ogłoszeniem gminy o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego;
18. uchwała w sprawie ustalenia stawek procentowych opłaty adiacenckiej;
19. decyzja ustalająca wysokość opłaty adiacenckiej;
20. decyzja ustalająca wysokość oraz rozkładająca na raty opłatę adiacencką;
21. uchwała w sprawie przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości;
22. uchwała w sprawie scalania i podziału nieruchomości.

Formularz zgłoszeniowy – Podziały nieruchomości/s

1. Wideokonferencja – (koszt udziału 300 zł netto).....
2. Udział osobisty –

Warszawa – 11 marca 2016 r.

Centrum Konferencyjne Golden Floor, Al. Jerozolimskie 123 A, godz. 10.00 – 15.00

Do 26.2.2016 r.,	Od 27.2.2016 r. do 4.3.2016 r.,	Od 5.3.2016 r.,
379 zł netto	399 zł netto	450 zł netto
oszczędzasz 71 zł	oszczędzasz 51 zł	

Wydrukowane i wypełnione zgłoszenie prosimy przelać na

nr faksu: (22) 464 – 81 – 19

Dane do faktury:

Nazwa firmy		
Dokładny adres:		
NIP	Tel:	E-mail:
1. Imię i nazwisko:		
Stanowisko:		
Tel.:	Fax:	E-mail:
2. Imię i nazwisko:		
Stanowisko:		
Tel.:	Fax:	E-mail:

Proszę uzupełnić: Oświadczam, że należność w wysokości _____ PLN netto. zostanie wpłacona do dnia **terminu seminarium** r. na rachunek Private Corporate Consulting Sp. z o.o. w Bank Millennium SA nr konta: 70 1160 2202 0000 0001 6145 5656, tytuł płatności: „**WARPOD**”, oraz **nazwisko/a uczestnika/ów**.

Proszę o wystawienie faktury VAT. W przypadku konieczności wystawienia faktury VAT proszę podpisać niniejsze oświadczenie: Upoważniam firmę Private Corporate Consulting Sp. z o.o. do wystawienia faktury VAT. Równocześnie oświadczamy, że zapoznaliśmy się z warunkami uczestnictwa oraz zobowiązujemy się do zapłaty całości kwoty.

Oświadczam, iż środki wydatkowane na ww. szkolenie pochodzą w co najmniej 70 % ze środków publicznych w rozumieniu ustawy o finansach publicznych. Niniejsze oświadczenie ma na celu możliwość zastosowania stawki zwolnionej VAT zgodnie z art. 43 ust.1 pkt 29c ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004r. z późn. zmianami.

.....
Kierownik Jednostki Organizacyjnej

Oświadczam, iż wyrażam zgodę na prowadzenie wobec gminy przez Private Corporate Consulting Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Górnośląska 9/11 m. 61, 00-443 Warszawa (KRS: 0000350772) marketingu bezpośredniego - zgodnie z treścią art. 172 ustawy z 16 lipca 2004 r., Prawo telekomunikacyjne (Dz.U.2014.243 -j.t.).

.....
Kierownik jednostki Organizacyjnej

Warunki uczestnictwa:

- Opłata za seminarium obejmuje dokumentację, posiłki i napoje. Cena nie zawiera kosztów noclegu.
- W przypadku odwołania zgłoszenia w terminie krótszym niż 14 dni przed rozpoczęciem warsztatów wpłata na poczet uczestnictwa nie podlega zwrotowi. Nieodwołanie uczestnictwa i niewzięcie udziału w konferencji spowoduje obciążenie pełnymi kosztami uczestnictwa. Odwołanie zgłoszenia wymaga formy pisemnej i zostanie potwierdzone przez organizatora.
- W każdym momencie można wyznaczyć zastępstwo, prosimy wówczas o niezwłoczne powiadomienie organizatora.
- Organizator zastrzega sobie prawo do odwołania seminarium i zmian w programie z przyczyn niezależnych od organizatora.
- Organizator zastrzega możliwość zmiany miejsca odbywania się seminarium. W przypadku odwołania seminarium zwracamy koszty uczestnictwa lub proponujemy udział w innej konferencji lub seminarium.
- Rezygnacja z udziału na 14 dni przed rozpoczęciem seminarium powoduje powstanie zobowiązania pokrycia pełnych kosztów udziału na podstawie faktury Organizatora