

PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

INFORMACJA:

1. **Podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny (właściciel lub użytkownik wieczysty)**
2. **Wymagane dokumenty dla wydania postanowienia opiniującego wstępny projekt podziału:**
 - 2.1. Wniosek zainteresowanego o wydanie postanowienia – jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności lub współużytkowania wieczystego, podziału można dokonać na wniosek wszystkich współwłaścicieli albo współużytkowników wieczystych (nie dotyczy przypadków podziału nieruchomości o których mowa w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami)
 - 2.2. Do wniosku, o którym mowa w pkt. 1, należy dołączyć poświadczone urzędowo dokumenty:
 - a) stwierdzające tytuł prawny do nieruchomości tj. aktualny odpis księgi wieczystej (wersja elektroniczna do wydruku pod adresem https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/zlecenie?execution=e1s1) lub badanie zbioru dokumentów w przypadku braku księgi wieczystej lub w przypadku nie ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej - umowę przeniesienia własności nieruchomości gruntowej w formie aktu notarialnego, prawomocne orzeczenia sądowe, decyzje o charakterze konstytucyjnym.
 - b) wypis z rejestru gruntów o którym mowa w rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków poświadczony przez organ prowadzący bazę danych ewidencji gruntów i budynków (kataster nieruchomości),
 - c) kopię mapy ewidencyjnej obejmującej nieruchomość podlegającą podziałowi, poświadczony przez właściwy organ
 - d) ostateczną decyzję o warunkach zabudowy lub o lokalizacji inwestycji celu publicznego jeżeli była wydana przed dniem złożenia wniosku (wymagane w przypadku podziału nieruchomości na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami)
 - e) ostateczne pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na podział nieruchomości (wymagane w przypadku nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków)
 - f) wstępny projekt podziału nieruchomości, (za wyjątkiem podziałów określonych w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami) minimum w 2 egzemplarzach + po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron/wnioskodawców. Wstępny projekt podziału opracowuje się na kopii mapy zasadniczej, a w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, uzupełnionej o niezbędne dla projektu podziału elementy zagospodarowania terenu:
 - granice nieruchomości podlegającej podziałowi
 - oznaczenie nieruchomości podlegającej podziałowi według danych z katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej,
 - powierzchnię nieruchomości podlegającej podziałowi,
 - naniesione w kolorze czerwonym granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu,
 - przedstawione w kolorze czerwonym powierzchnie projektowanych do wydzielenia działek gruntu,
 - przedstawioną w formie graficznej w kolorze czerwonym lub w formie opisowej propozycję sposobu zapewnienia dostępu projektowanych do wydzielenia działek gruntu do drogi publicznej (wymagane w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej dla nowo wydzielanych działek)
 - g) Rzuty poszczególnych kondygnacji oraz przekroje budynku z naniesionym odcinkiem granicy przebiegającym wzdłuż pionowych płaszczyzn tworzonych przez ściany od fundamentu do przekrycia dachu lub oświadczenie osoby z uprawnieniami budowlanymi o zgodności proponowanego podziału nieruchomości z przepisami prawa według udostępnionego wzoru (wymagane w przypadku podziału nieruchomości na podstawie art. 93 ust. 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami i § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości, gdy proponowany podział powoduje także podział budynku. Dotyczy również przypadku gdy budynek stoi w *ostrej granicy* tzn. gdy granica ma przebiegać po zewnętrznej ścianie płaszczyzny budynku).

3. **Wymagane dokumenty dla wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości:**
- 3.1. Wniosek zainteresowanego o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości – jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności lub współużytkowania wieczystego, podziału można dokonać na wniosek wszystkich współwłaścicieli albo współużytkowników wieczystych (w przypadku uprzedniego wydania postanowienia opiniującego pozytywnie wstępny projekt podziału o którym mowa w pkt. 2 lub w przypadkach o których mowa w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami).
- 3.2. Do wniosku, o którym mowa w pkt. 3, należy dołączyć następujące, poświadczone urzędowo dokumenty:
- protokół z przyjęcia granic nieruchomości
 - wykaz zmian gruntowych przy mapie z projektem podziału lub jako odrębny dokument stanowiący załącznik do mapy z projektem podziału nieruchomości
 - wykaz synchronizacyjny przy mapie z projektem podziału lub jako odrębny dokument stanowiący załącznik do mapy z projektem podziału nieruchomości (wymagane w przypadku gdy nieruchomość podlegająca podziałowi posiada inne oznaczenie i inną powierzchnię niż w katastrze nieruchomości)
 - projekty podziału nieruchomości sporządzone na mapie zasadniczej przez geodetę uprawnionego minimum w 3 egzemplarzach + po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron/wnioskodawców.
4. W przypadku, gdy podział nieruchomości ma nastąpić na podstawie art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami, postanowienie opiniujące nie jest wydawane, a do dokumentów dla wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości o których mowa w pkt. 3 należy dołączyć także dokumenty o których mowa w pkt 2.2 ppkt a), b), e) i g).
5. W przypadku dokonywania podziałów nieruchomości, o których mowa w art. 93 ust. 2a i art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na wniosku o którym mowa w pkt. 1.1. i 3.1. należy wskazać cel dokonania podziału nieruchomości o czym mowa w § 2 pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości.
6. Zgodnie z art. 96 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, decyzję w sprawie podziału nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, wydaje się po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na podział takiej nieruchomości. Pozwolenie to winno mieć formę ostatecznej decyzji administracyjnej.

OPLATA SKARBOWA I OPLATY ADMINISTRACYJNE:

Nie podlega opłacie skarbowej.

TERMIN I SPOSÓB ZAŁATWIANIA:

- Wydanie postanowienia opiniującego wstępny projekt podziału nieruchomości lub decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a w przypadku sprawy szczególnie skomplikowanej powinno nastąpić nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od daty wpływu kompletu wymaganych dokumentów.
- Do w/w terminów nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo przyczyn niezależnych od organu.

MIEJSCE ZŁOŻENIA DOKUMENTÓW:

Urząd Miasta i Gminy Swarzędz
ul. Rynek 1
62-020 Swarzędz
Wydział Obsługi Mieszkańców Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu (parter)

JEDNOSTKA ODPOWIEDZIALNA:

Wydział Geodezji i Nieruchomości
Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz
pok. 311, tel. (61)65-10-716

TRYB ODWOŁAWCZY:

- Na postanowienie służy zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz, w terminie 7 dni od dnia jego doręczenia.
- Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
- W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję według udostępnionego wzoru. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

PODSTAWA PRAWNA:

- Dział III, rozdział 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 65);
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004r. nr 268 poz.2663);

INFORMACJE DODATKOWE:

- W przypadku podziału nieruchomości na podstawie art. 94 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli wniosek o podział zostanie złożony:
 - po upływie 6 miesięcy, licząc od dnia podjęcia przez gminę uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego;
 - po wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu;postępowanie w sprawie podziału nieruchomości zawieszają się do czasu uchwalenia planu miejscowego, jednak nie dłużej niż na okres 6 miesięcy, licząc od dnia złożenia wniosku o podział. Jeżeli w okresie zawieszenia postępowania w sprawie podziału nieruchomości plan miejscowy nie zostanie uchwalony, następuje podjęcie postępowania z urzędu, i nadaje się bieg sprawie.
- Z wnioskiem o pozwolenie na dokonanie podziału zabytku nieruchomego, wpisanego do rejestru zabytków, winien występować do wojewódzkiego konserwatora zabytków, właściciel lub wieczysty użytkownik dzielonej nieruchomości, bądź ich pełnomocnicy, zgodnie z art. 36 ust 5, w związku z art. 36 ust. 1 pkt. 8 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2020.282 ze zm.). Pozwolenie konserwatora wydawane jest w formie decyzji administracyjnej, od której przysługuje odwołanie.
- Zgodnie z art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela, wzrośnie jej wartość, burmistrz może ustalić, w drodze odrębnej decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu, przyjmując stawkę procentową określoną w Uchwale nr XXXIII/197/2008 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 9 grudnia 2008r. (Dz. Urz. Woj. Wielkp. nr 255, poz. 4674 z dnia 29 grudnia 2008r.) w sprawie: ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości oraz z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej, zmienioną Uchwałą nr XXV/223/2012 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 15 maja 2012r. (Dz. Urz. Woj. Wielkp. poz. 2602 z dnia 13 czerwca 2012r.), uchwaloną w wysokości 30% różnicy między wartością nieruchomości przed podziałem, a wartością nieruchomości po dokonanym podziale.
- W celu usprawnienia obiegu dokumentów zwracamy się o składanie dokumentów i map do formatu A-4.