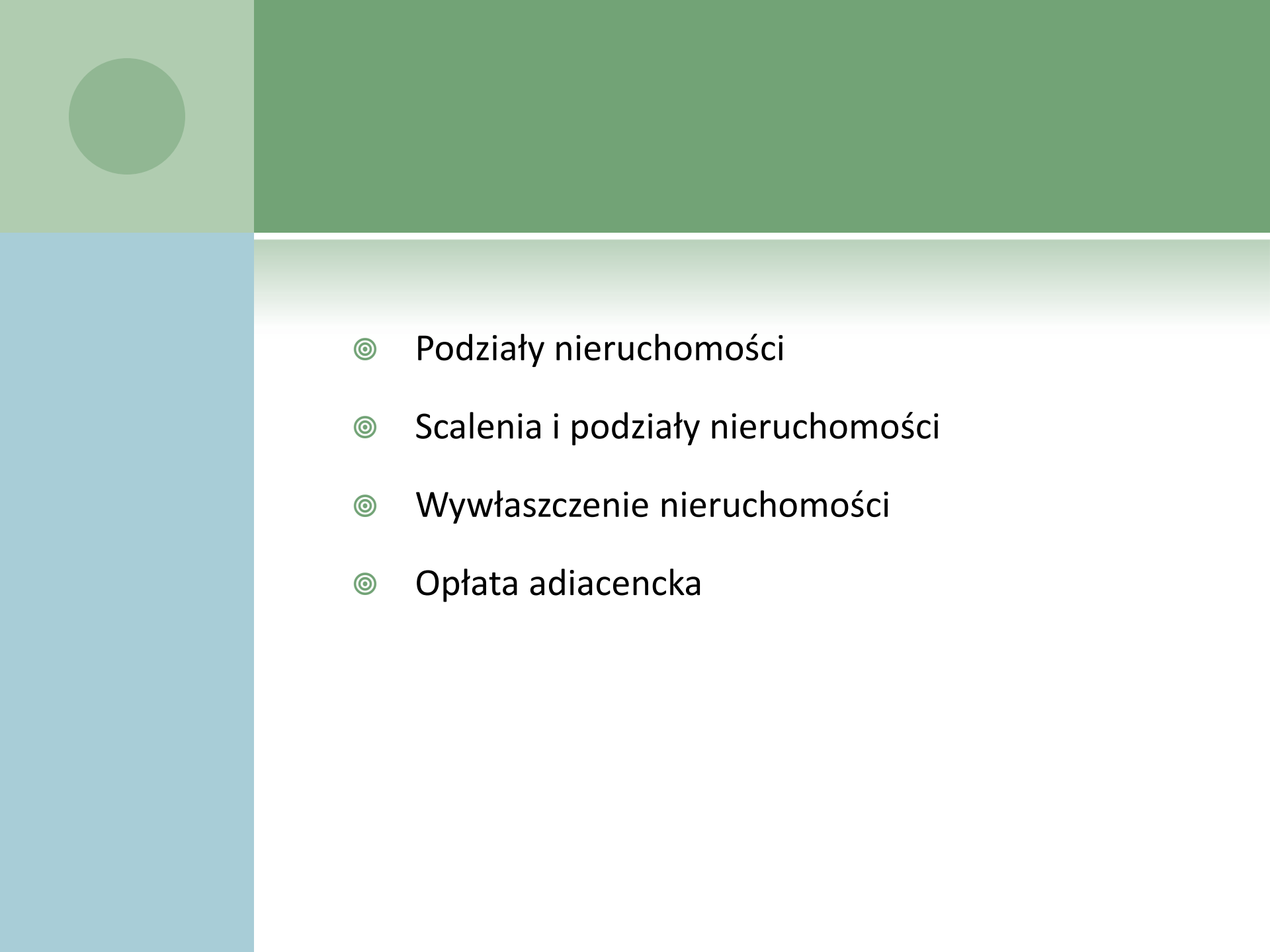


WYBRANE ZAGADNIENIA Z USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

- 
- ⊙ Podziały nieruchomości
 - ⊙ Scalenia i podziały nieruchomości
 - ⊙ Wywłaszczenie nieruchomości
 - ⊙ Opłata adiacencka

PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI

- ◎ Podział nieruchomości polega na wydzieleniu z dotychczas istniejącej jednej działki ewidencyjnej nowo utworzonych dwóch lub więcej działek ewidencyjnych, które następnie mogą być samodzielnym przedmiotem obrotu



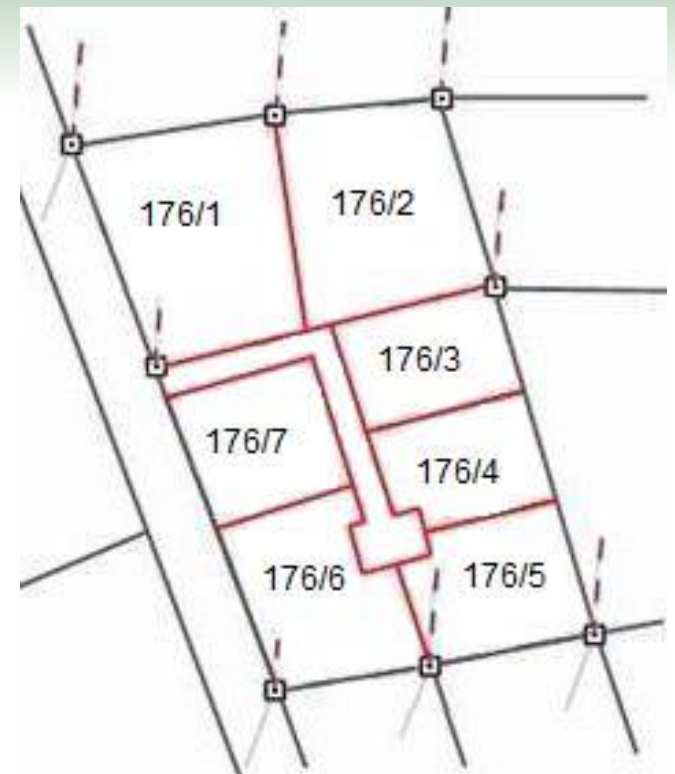
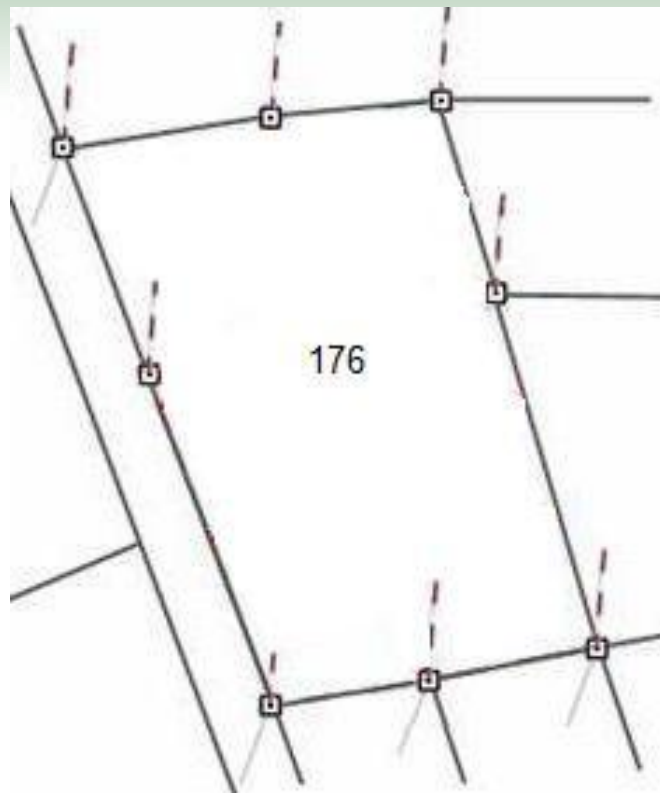
JAKIE NIERUCHOMOŚCI PODLEGAJĄ PODZIAŁOWI?

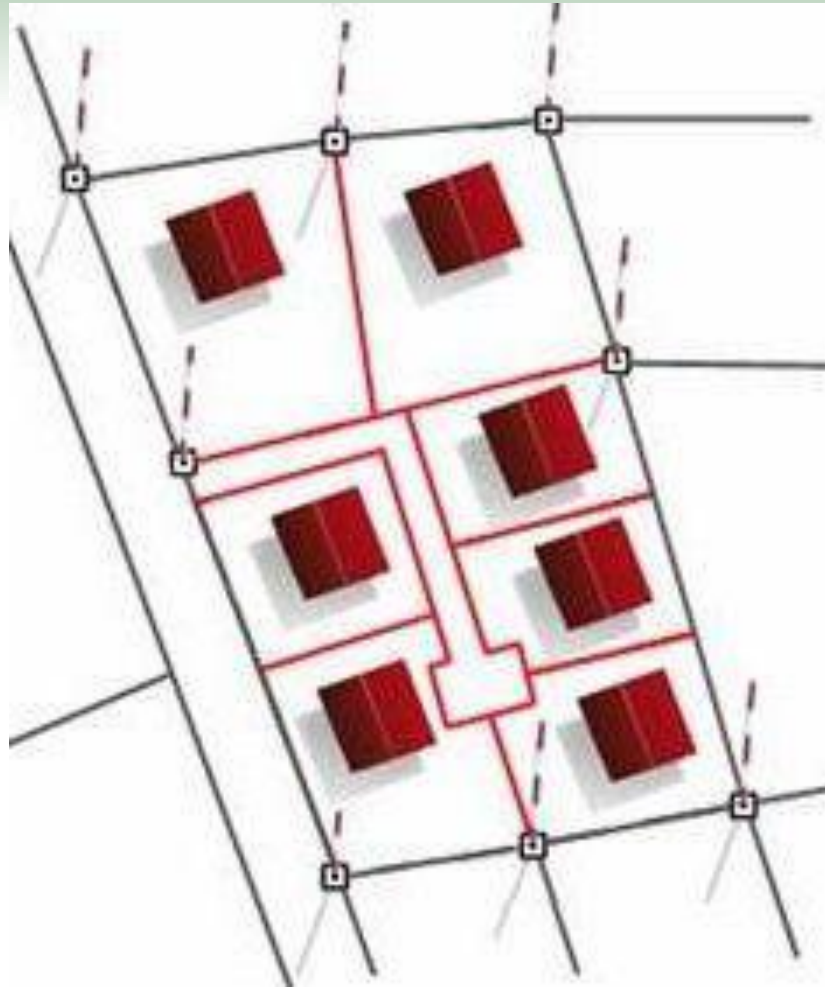
- ⊙ Zgodnie z procedurami w UoGN podziałowi podlegają nieruchomości położone na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne,
- ⊙ Podział nieruchomości służący do koniecznego wydzielenia niezbędnych dróg dojazdowych do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych (drogi publiczne),
- ⊙ Wydzielenie działek gruntu z nieruchomości rolnej lub leśnej, o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha



POSTĘPOWANIE ADMINISTRACYJNE PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- ⊙ Na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości,
- ⊙ Z urzędu:
 - ⊙ Niezbędnych do realizacji celów publicznych,
 - ⊙ Będących przedmiotem własności gminy,
 - ⊙ Będących przedmiotem własności SP, powiatu czy województwa.
- ⊙ Na drodze orzeczenia sądu







SCALENIE I PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

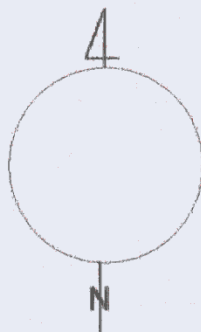
Celem scalenia i ponownego podziału nieruchomości jest poprawa struktury przestrzennej w celu możliwości efektywniejszego zagospodarowania i użytkowania nieruchomości, ułatwienia dostępu do dróg publicznych oraz lepszego wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

SCALENIA I PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI

Gmina dokonuje scalenia i podziału nieruchomości:

- ⊙ obowiązkowo – jeżeli plan miejscowy obejmuje obszary wymagające przeprowadzenia scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału
- ⊙ w zależności od potrzeb- poza granicami obszarów określonych w planie miejscowym jako wymagające tych zabiegów
- ✓ na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych posiadających 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem
- ✓ z urzędu, gdy na obszarze przewidzianym do scalenia i podziału gmina jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym ponad 50% powierzchni gruntów

SZKIC ORIENTACYJNY



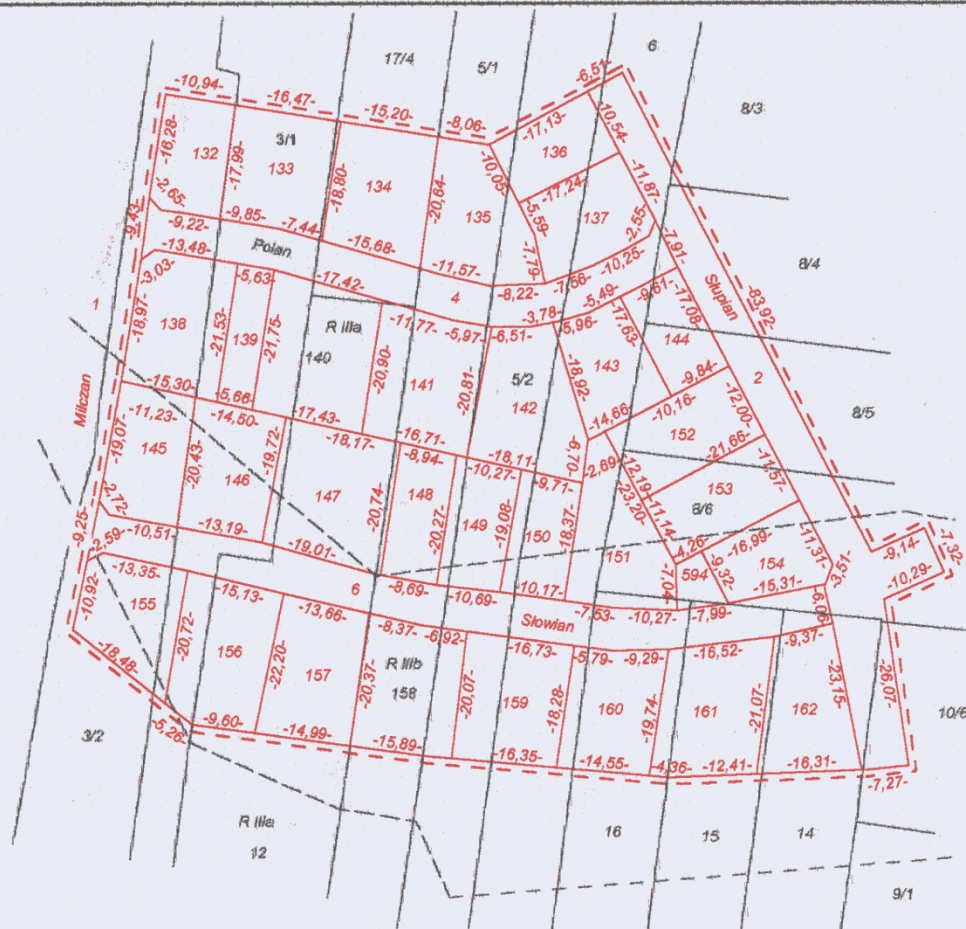
SKALA 1:10000

Legenda :

— — — Granica obszaru objętego
scaleniem i podziałem.

adnotacje:

- 1) o przyjęciu mapy do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
- 2) o wejściu w życie uchwały Rady Gminy o scaleniu i podziale nieruchomości



Miasto

Jedn. ewidencyjna.....

Obreń

(adres nieruchomości)

MAPA Z PROJEKTEM SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

opracowanymi w trybie przepisów o gospodarce nieruchomościami

Skala 1:1000

Integralną część mapy stanowią rejestry nieruchomości

Granice zewnętrzne obszaru
objętego scaleniem i podziałem
przyjęto zgodnie z
Uchwałą Rady Gminy
z dnia nr
o przystąpieniu do scalenia
i podziału nieruchomości

Mapę niniejszą na podstawie
wykonał.

Kierownik prac
Nr uprawnień zawodowego
Data



ROZLICZENIA PRZY SCALENIU I PODZIALE NIERUCHOMOŚCI

- ⊙ Rozliczenia powierzchniowe
- ⊙ Rozliczenia finansowe

ROZLICZENIA POWIERZCHNIOWE

- Grunty wydzielone pod nowe drogi i poszerzenie dróg istniejących przechodzą na własność gminy,
- Powierzchnia każdej nieruchomości pomniejszana jest proporcjonalnie o powierzchnię gruntów wydzielonych pod nowe drogi
- Obliczenie potrąceń:

$$\Delta P_i = P_i \times k$$

$$\Delta P_i = P_i \times k$$

- ⊙ ΔP_i – powierzchnia potrącona od danego uczestnika pod drogę,
- ⊙ P_i – powierzchnia wniesiona przez danego uczestnika

- ⊙
$$k = \frac{P_{dr}}{P_k}$$

ROZLICZENIA POWIERZCHNIOWE

- łączna powierzchnia przydzielonych działek jest równa powierzchni nieruchomości przed scaleniem i podziałem, pomniejszonej o powierzchnię potrąconą pod drogi

$$P = P_i - \Delta P_i$$

$$P_o = P_i - \Delta P_i$$

- ◎ ΔP_i – powierzchnia potrącona od danego uczestnika pod drogę,
- ◎ P_i – powierzchnia wniesiona przez danego uczestnika
- ◎ P_o - powierzchnia obliczeniowa, jaką powinien otrzymać dany uczestnik scalenia, jako ekwiwalent

ROZLICZENIA FINANSOWE

- ◎ Koszty gminne:
 - ◎ Odszkodowania za grunty,
 - ◎ Koszty wybudowania niezbędnych urządzeń infrastruktury
- ◎ Koszty uczestników scalenia:
 - ◎ Dopłata w gotówce za różnice ,
 - ◎ Koszty przeprowadzenia postępowania,
 - ◎ Opłaty adiacenckie

ROZLICZENIA FINANSOWE- DOPLĄTY W GOTÓWCE ZA RÓŻNICE

Dopłaty w gotówce za różnice pomiędzy powierzchnią otrzymaną fizycznie na gruncie (ekwiwalent) a powierzchnią, jaka powinna być przyznana zgodnie z zasadami rozliczeń powierzchniowych.

$$D = dP \times W$$

$$dP = P_F - P_O$$

$$D = dP \times W \quad dP = P_F - P_0$$

- ⊙ dP – różnica w powierzchni faktycznie przyznanej w formie ekwiwalentu i powierzchni obliczeniowej,
- ⊙ W – wartość jednostkowa gruntu po scaleniu i podziale

ROZLICZENIA FINANSOWE

- ③ **Koszty przeprowadzenia postępowania** – proporcjonalnie do wniesionych powierzchni nieruchomości, tj. koszty sporządzenia dokumentacji, wyceny nieruchomości i ich części składowych, inne koszty.

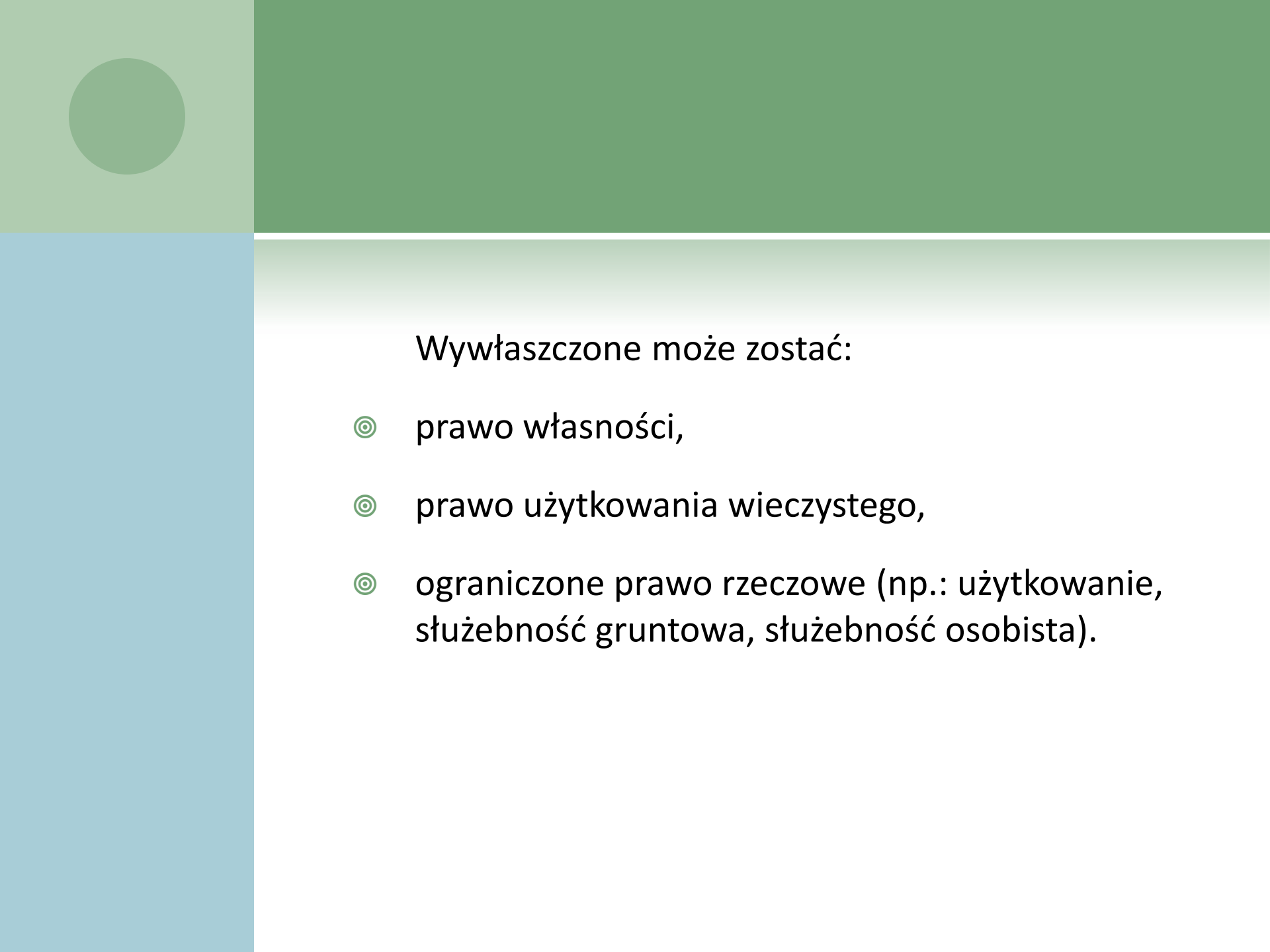
ROZLICZENIA FINANSOWE

- ◎ **Opłaty adiacenckie** – wysokość do 50% wzrostu wartości. O wysokości stawki procentowej rozstrzyga rada gminy.



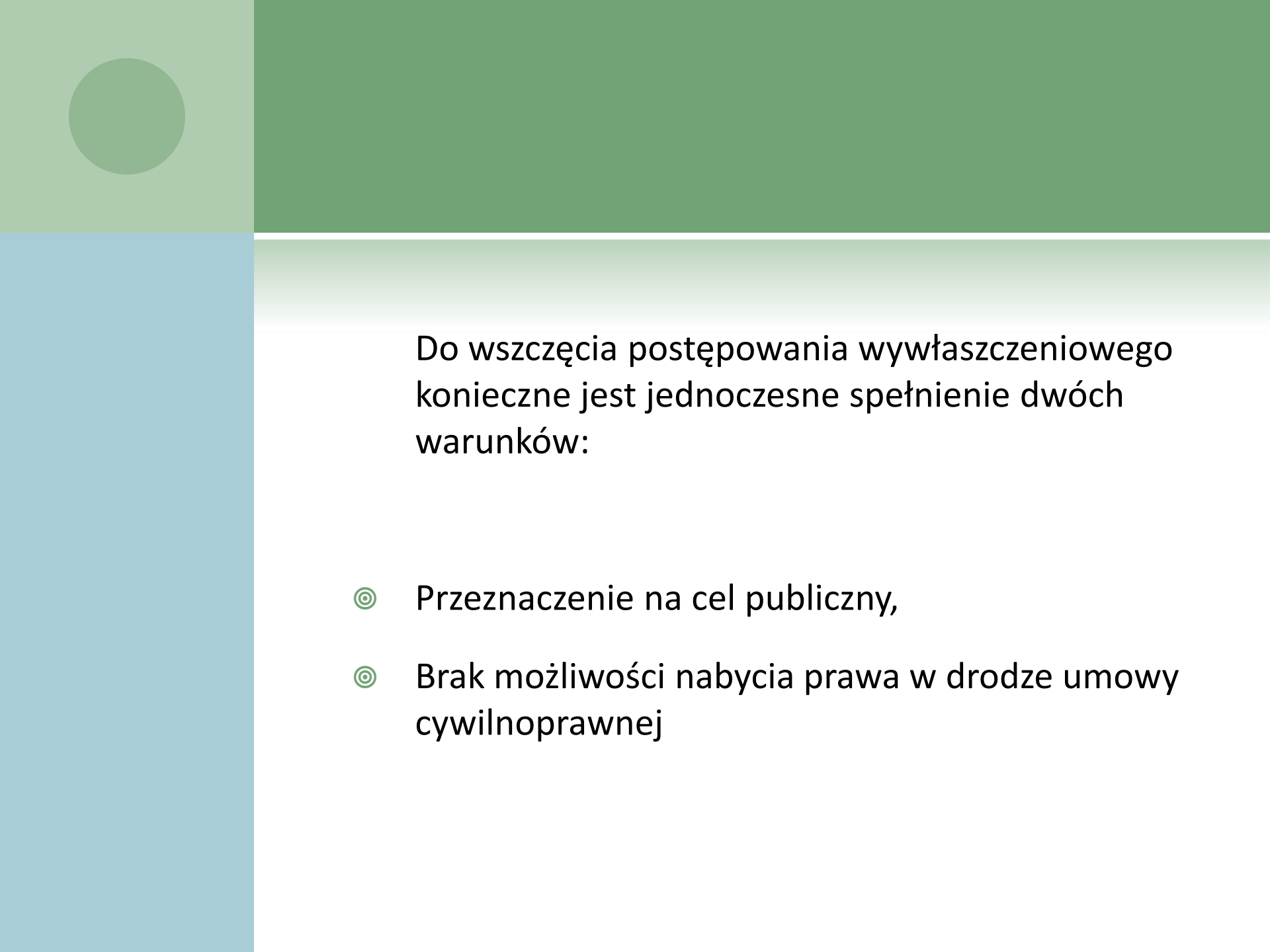
WYWŁASZCZENIE NIERUCHOMOŚCI

Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu lub ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa na nieruchomości. Wywłaszczenie może być przeprowadzone, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie lub ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy.



Wywłaszczone może zostać:

- ⊙ prawo własności,
- ⊙ prawo użytkowania wieczystego,
- ⊙ ograniczone prawo rzeczowe (np.: użytkowanie, służebność gruntowa, służebność osobista).



Do wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego konieczne jest jednoczesne spełnienie dwóch warunków:

- ⊙ Przeznaczenie na cel publiczny,
- ⊙ Brak możliwości nabycia prawa w drodze umowy cywilnoprawnej



ODSZKODOWANIE

Wywłaszczenie następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw. Odszkodowanie za wywłączoną nieruchomość ustala starosta w decyzji o wywłaszczeniu i wypłacane jest z budżetu gminy, powiatu, województwa lub SP w zależności od tego, na kogo przejdą prawa w wyniku wywłaszczenia.

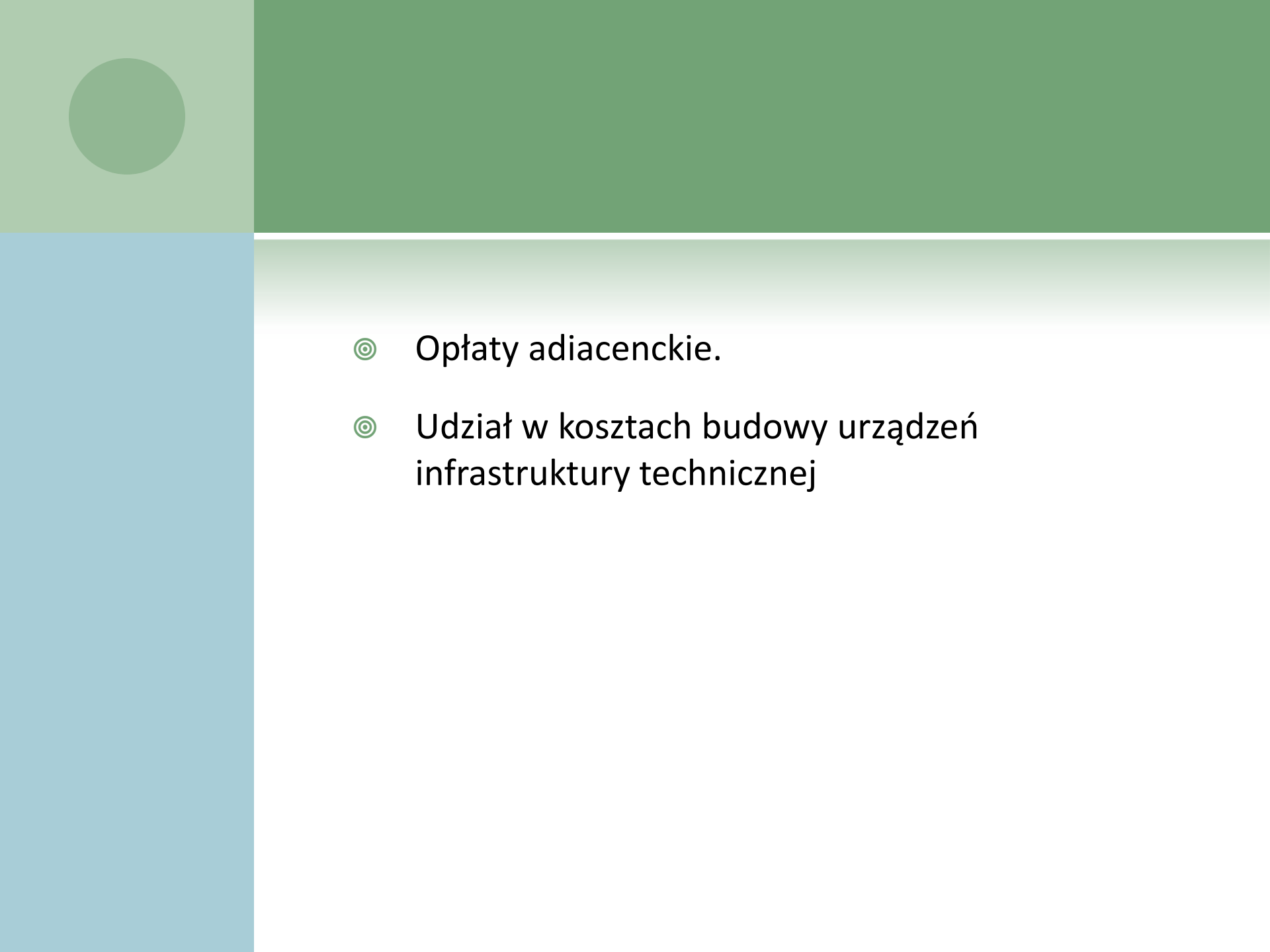


ZWROT WYWŁASZCZONYCH NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 136 poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeżeli stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Warunkiem zwrotu nieruchomości jest zwrot przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę odszkodowania lub nieruchomości zamiennej.

Nieruchomość uznaje się za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, jeżeli:

- ⊙ pomimo upływu 7 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, nie rozpoczęto prac związanych z realizacją tego celu albo
- ⊙ pomimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, cel ten nie został zrealizowany.

- 
- ◎ Opłaty adiacenckie.
 - ◎ Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej

WARUNKIEM USTALENIA OPŁAT JEST:

Wzrost wartości nieruchomości spowodowany:

- ⊙ Urządzeniem lub modernizacją drogi, wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej ze środków budżetowych gminy
- ⊙ Wydaniem decyzji o podziale nieruchomości
- ⊙ Przeprowadzeniem postępowania mającego na celu scalenie i podział nieruchomości

Każdorazowo w takiej sytuacji wójt, burmistrz, prezydent miasta może w drodze decyzji ustalić opłatę adiacencką



OPŁATA ADIACENCKA DOTYCZY:

- ⊙ Właścicieli nieruchomości
- ⊙ Użytkowników wieczystych, którzy nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych lub wnieśli je jednorazowo



PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI - OPŁATA ADIACENCKA

Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wzrośnie jej wartość wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić w drodze decyzji opłatę adiacencką z tego tytułu, której wysokość **nie może być większa niż 30%** różnicy wartości nieruchomości.



SCALENIE I PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

- OPŁATA ADIACENCKA

Osoby, które otrzymały nowe nieruchomości wydzielone w wyniku scalenia i podziału, są zobowiązane do wniesienia na rzecz gminy opłat adiacenckich w wysokości **do 50%** wzrostu wartości tych nieruchomości. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości.



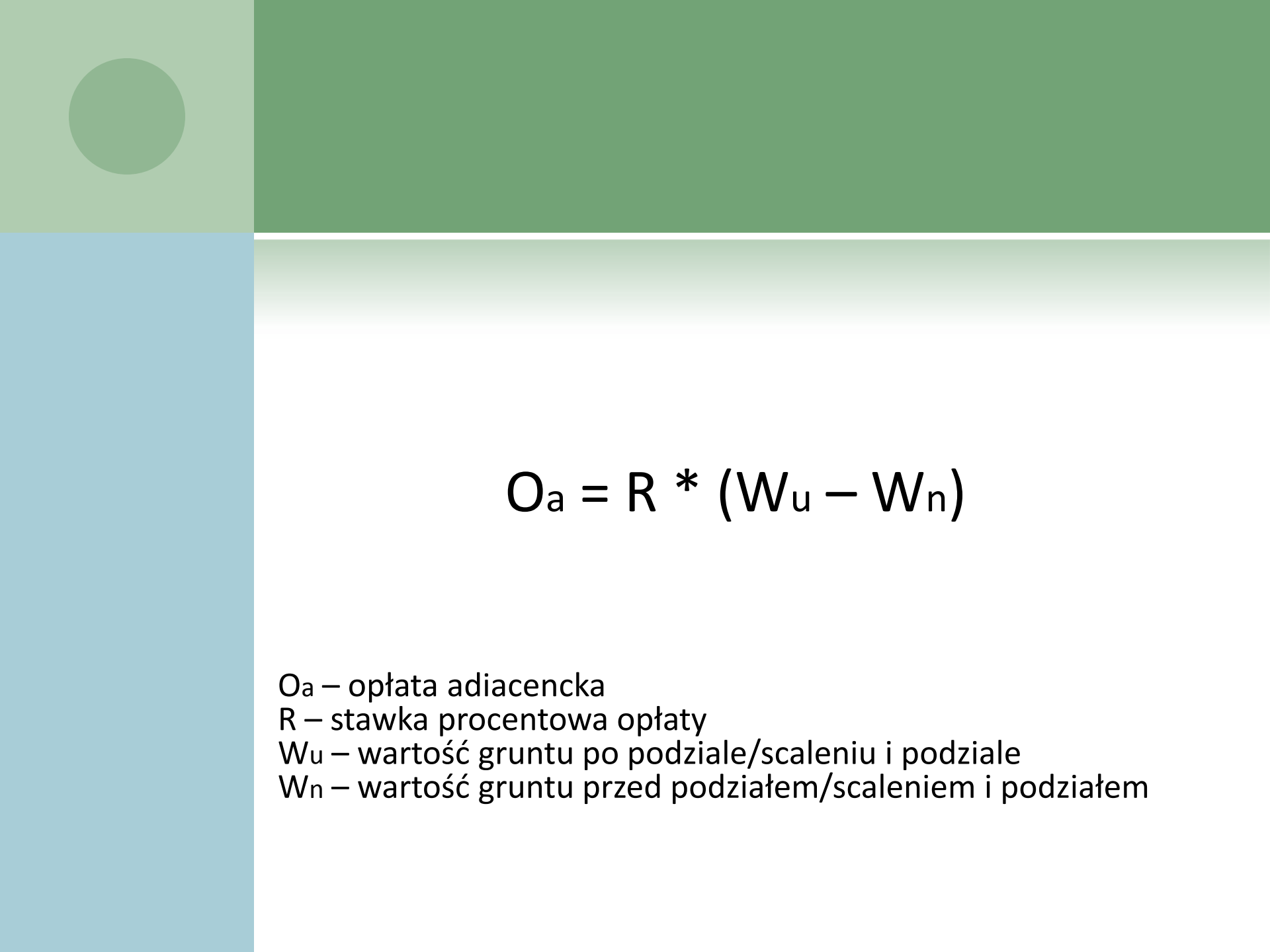
BUDOWA URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZE ŚRODKÓW PUBLICZNYCH

Budowa drogi oraz wybudowania pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych nie podlegających zwrotowi.



BUDOWA URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - OPŁATA ADIACENCKA

- ⊙ Naliczana jest w odniesieniu do każdej nieruchomości (bez względu na jej rodzaj i położenie), jeżeli urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków SP lub JST, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne
- ⊙ Wynosi nie więcej niż 50 % różnicy między wartością nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej a wartością nieruchomości po ich wybudowaniu

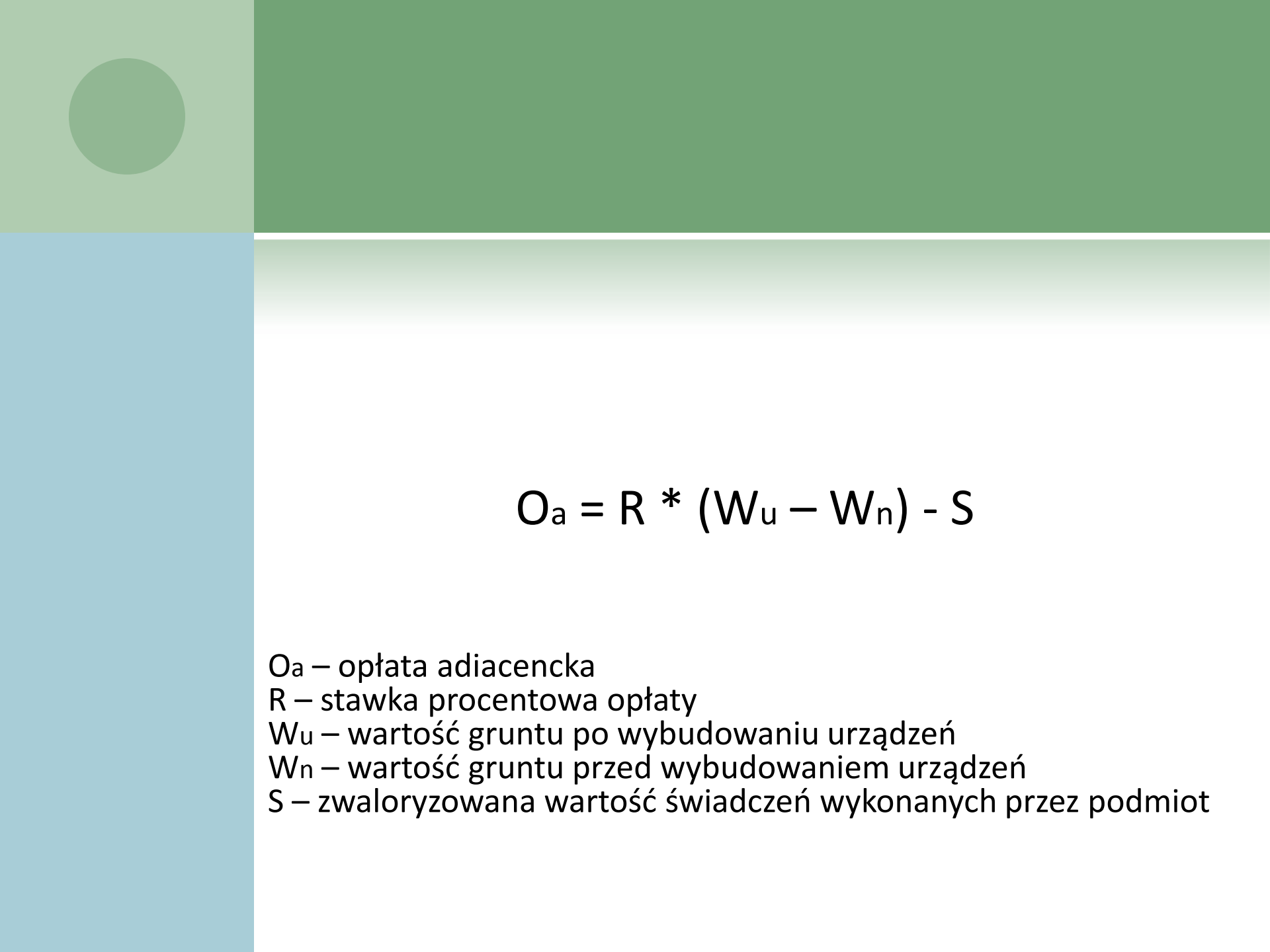

$$O_a = R * (W_u - W_n)$$

O_a – opłata adiacencka

R – stawka procentowa opłaty

W_u – wartość gruntu po podziale/scaleniu i podziale

W_n – wartość gruntu przed podziałem/scaleniem i podziałem


$$O_a = R * (W_u - W_n) - S$$

O_a – opłata adiacencka

R – stawka procentowa opłaty

W_u – wartość gruntu po wybudowaniu urządzeń

W_n – wartość gruntu przed wybudowaniem urządzeń

S – zwaloryzowana wartość świadczeń wykonanych przez podmiot

UWAGA!

Opłatę ustala się w związku ze wzrostem wartości nieruchomości

- ⊙ Może on nastąpić już przez sam fakt **stworzenia możliwości technicznych skorzystania przez** właściciela nieruchomości z infrastruktury technicznej
- ⊙ Nie ma tutaj znaczenia, czy nieruchomość jest/będzie podłączona do urządzeń
- ⊙ Istotne jest, że została stworzona możliwość podłączenia
- ⊙ **Obowiązek uiszczania opłat zaistnieje bez względu na to czy właściciel nieruchomości ma zamiar z wybudowanych urządzeń skorzystać**
- ⊙ Charakter opłat adiacenckich jest obligatoryjny