

## **PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI W PRAKTYCE ROZSTRZYGANIA POSTĘPOWAŃ ADMINISTRACYJNYCH PRZEZ GMINY**

### **WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:**

Podstawy prawne dotyczące podziałów nieruchomości umieszczone są w różnych aktach prawnych, dodatkowo procedowane są w trybach administracyjnym i cywilnym, co stwarza wciąż problemy interpretacyjne. Proponujemy Państwu udział w dwudniowym szkoleniu, które pomoże zrozumieć relacje między różnymi normami prawnymi. Założeniem programowym zajęć jest przekazanie wiedzy teoretycznej z zakresu stosowania podstaw prawnych podziałów pierwszego dnia, a drugiego podstawie praktycznych przykładów - zatem szkolenie ma typowo aspekt praktyczny podbudowany teorią przepisów prawnych.

Podczas zajęć omówione zostaną konkretne przykłady podziałów, dla których tłem są rozwiązania prawne i zasady dokonywania podziałów. Ponadto uczestnicy szkolenia mogą omówić własne problematyczne podziały i uzyskać podpowiedzi od prowadzącego. Wiele z prezentowanych podczas szkolenia przykładów może stać się "szablonami" znacznie przyspieszającymi procedowanie.

### **CELE I KORZYŚCI:**

- Zdobycie, uzupełnienie i uporządkowanie wiedzy z zakresu podziałów nieruchomości. Przedmiotem szkolenia jest przekazanie wiedzy teoretycznej i praktycznej dotyczącej realizowania podziałów nieruchomości w różnych sytuacjach i okolicznościach, w sposób przejrzysty na wielu przykładach (rysunkach) i ich omówienie.
- Poznanie studium przypadków podziałów nieruchomości. Podczas zajęć przeanalizowane zostaną studia różnych przypadków podziałów nieruchomości, praktyczne ich przykłady z omówieniem podstaw prawnych ich dokonywania. Zaletą tego szkolenia jest dogłębne przeanalizowanie „z życia wziętych” przypadków podziałów nieruchomości, skutków faktycznych i prawnych jakie wywołują, a przy tym omówienie procedur i konstrukcji dokumentów.
- Zapoznanie z podstawami prawnymi i przykładami praktycznymi podziałów nieruchomości w aspekcie rozstrzygania spraw przez organy gmin.
- Poszerzenie wiedzy, podniesienie kompetencji i umiejętności procedowania związanego z orzekaniem w zakresie podziałów ewidencyjnych nieruchomości.
- Zdobycie umiejętności stosowania podstaw prawnych do rozstrzygnięć administracyjnych w zakresie podziałów nieruchomości.
- Otrzymanie obszernych materiałów szkoleniowych zawierających między innymi: prezentację zagadnień omawianych podczas zajęć, rysunki, przykłady podziałów z objaśnieniami, zestawienie orzecznictwa.

### **PROGRAM:**

#### **Dzień pierwszy – podstawy prawne.**

##### **1. Pojęcie „podziału nieruchomości”.**

- Omówienie, co jest przedmiotem podziału.
- Legalne definicje.

##### **2. Podział prawny nieruchomości a podział geodezyjny/ewidencyjny.**

- Omówienie rodzajów podziałów i jakie akty prawne są z nimi związane.
- Służebna rola podziałów geodezyjnych/ewidencyjnych.

##### **3. Podział quoad usum – podział „do użytkowania”.**

- Krótkie omówienie podziału działek do użytkowania.
- Umowa quoad usum, inne formy umocowania takich podziałów.

##### **4. Podział geodezyjny (ewidencyjny).**

- Czym jest i na czym polega taki podział.
- Co jest jego celem i efektem.

- 5. Podziały ewidencyjne jako czynności materialno-techniczne realizowane w tzw. „trybie rolnym”.**
  - Zasada postępowania, gdy wniosek o podział wpłynie do niewłaściwego organu, pomylenie trybów podziałów.
  - Starosta jako organ decydujący o takim podziale i jego kompetencje.
- 6. Podziały ewidencyjne na podstawie Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.**
  - Podstawy prawne podziałów.
  - Warunki dokonywania podziałów.
  - Wnioski i załączniki do wniosku – omówienie.
  - Procedowanie.
  - Decyzje.
- 7. Podziały zgodne z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.**
  - Omówienie zasad opiniowania.
- 8. Podziały zgodne z warunkami zabudowy.**
  - Omówienie zasad opiniowania.
- 9. Podziały niesprzeczne z przepisami odrębnymi.**
  - Omówienie zasad opiniowania.
- 10. Podziały nieruchomości zabudowanych.**
  - Omówienie zasad podziałów i ich warunków dopuszczalności.
- 11. Warunek dostępu do drogi publicznej.**
  - Czy każda wydzielana działka musi mieć dostęp do drogi publicznej?
  - Sposoby realizacji dostępu do drogi publicznej.
  - Decyzja zawierająca warunek dostępu do drogi publicznej.
- 12. Podziały nieruchomości położonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarach o różnych funkcjach lub nieruchomości wykorzystywanych w części na cele rolne lub leśne a w części w inny sposób.**
  - Omówienie zasad dokonywania takich podziałów.
  - Położenie całej nieruchomości czy jej części? Jak definiować nieruchomość?
- 13. Podziały niezależnie od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – casusy art.95 ustawy o gospodarce nieruchomościami.**
  - Co to jest działka budowlana i omówienie zasad wydzielania działek budowlanych.
  - Omówienie pozostałych przypadków podziałów niezależnie od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 14. Podziały w trybie „z urzędu”.**
  - Warunki dokonania podziału.
  - Co to jest cel publiczny?
- 15. Przykłady łączenia nieruchomości i ponownego ich podziału.**
  - Dopuszczalność łączenia działek a trwałość decyzji administracyjnych zatwierdzających ich wcześniejszy podział.
- 16. Wydzielanie działek pod drogi, w tym publiczne.**
  - Podstawy prawne takich podziałów.
  - Skutki prawne.
  - Co oznacza termin „nabycie własności z mocy prawa”?
- 17. Podziały w związku z wywłaszczeniami.**
  - Decyzja o wywłaszczeniu i jej skutki prawne w zakresie podziałów nieruchomości.
- 18. Przykłady podziałów dokonywanych na podstawie innych ustaw, m.in. tzw. specustaw.**
  - Omówienie podziałów realizowanych w trybie tzw. specustaw, w tym zwłaszcza w trybie tzw. specustawy drogowej.

#### **Dzień drugi – omówienie przykładów praktycznych podziałów**

*W tej części szkolenia będą prezentowane na rysunkach konkretne przykłady podziałów i omawiane wspólnie z uczestnikami szkolenia.*

1. Przykłady podziału prawnego – przeniesienie praw do części nieruchomości bez konieczności dokonania podziału geodezyjnego.
2. Przykłady podziału prawnego – wyodrębnienie i przeniesienie udziału w prawie.
3. Przykłady podziału – uregulowanie użytkowania gruntów będących przedmiotem praw różnych osób.

4. Przykłady podziału – uregulowanie użytkowania gruntów gminnych, „podwórek” po wyodrębnieniu gruntów pod budynkami wielorodzinnymi.
5. Przykłady podziałów gruntów przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne.
6. Przykłady podziałów gruntów przeznaczonych w planach miejscowych na cele leśne.
7. Przykłady podziałów gruntów wykorzystywanych na cele rolne.
8. Przykłady podziałów gruntów wykorzystywanych na cele leśne.
9. Przykłady podziałów powodujących konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych.
10. Przykłady wydzielenia działek o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.
11. Przykłady podziałów pozytywnie zaopiniowanych – zgodnych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
12. Przykłady podziałów niezgodnych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – negatywnie zaopiniowanych.
13. Przykłady podziałów zgodnych z warunkami zabudowy ternu – pozytywnie zaopiniowanych.
14. Przykłady podziałów niezgodnych z warunkami zabudowy ternu – negatywnie zaopiniowanych.
15. Przykłady podziałów niesprzecznych z przepisami odrębnymi – pozytywnie zaopiniowanych.
16. Przykłady podziałów sprzecznych z przepisami odrębnymi – negatywnie zaopiniowanych.
17. Przykłady podziałów nieruchomości wraz z podziałem budynków.
18. Przykłady podziałów nieruchomości zabudowanych – odległości budynków i budowli od projektowanych granic.
19. Przykłady podziałów nieruchomości z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.
20. Przykłady podziałów nieruchomości z wydzieleniem dróg wewnętrznych.
21. Przykłady podziałów nieruchomości z warunkiem zapewnienia służebności drogowej.
22. Przykłady podziałów nieruchomości zabudowanych co najmniej dwoma budynkami w celu zniesienia współwłasności.
23. Przykłady podziałów w celu wydzielenia działki z budynkiem wzniesionym przez samoistnego posiadacza.
24. Przykłady wydzieleni części nieruchomości nabytych z mocy praw.
25. Przykłady wydzieleni części nieruchomości w celu realizacji roszczeń wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw.
26. Przykłady wydzieleni w celu realizacji roszczeń z tytułu przekształceń własnościowych.
27. Przykłady wydzielenia tzw. działek budowlanych (art. 95 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami).
28. Inne przykłady wydzielenia działek niezależnie od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
29. Przykłady podziałów związanych z realizacją celu publicznego a nie będących własnością gminy.
30. Przykłady podziałów działek należących do gmin.
31. Przykłady podziałów o nieuregulowanym stanie prawnym.
32. Przykłady wydzielenia działek na podstawie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami – przejście z mocy prawa własności na rzecz gmin, powiatów, samorządów województw i Skarbu Państw.
33. Inne przykłady wydzielenia części nieruchomości na potrzeby komunikacyjne na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

#### **ADRESACI:**

pracownicy gmin z wydziałów nieruchomości i planowania przestrzennego zajmujący się tematyką podziałów, uczestniczący i prowadzący postępowania administracyjne w tym zakresie. Ale ze szkolenia też mogą dużo skorzystać geodeci projektujący podziały, deweloperzy na rynku nieruchomości, urbaniści, pośrednicy w obrocie nieruchomościami.

#### **PROWADZĄCY:**

Geodeta uprawniony, pełni funkcję geodety powiatowego w Starostwie Powiatowym. Posiada wieloletnią praktykę w dziedzinie geodezji i kartografii oraz gospodarowania nieruchomościami. Były kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w jednym z urzędów miejskich, wcześniej zdobył praktykę w dużej firmie projektowej. Doświadczony trener przygotowuje i prowadzi szkolenia dla JST w tematyce gospodarowania nieruchomościami, geodezji i kartografii oraz tematów pokrewnych. Ma na swoim koncie szereg przeprowadzonych opracowań do celów prawnych, opinii oraz prac geodezyjnych. Audytor systemów jakości ISO 9001 i 14001. Były członek Zarządu Związku Powiatów Województwa Dolnośląskiego.

## Podziały nieruchomości w praktyce rozstrzygania postępowań administracyjnych przez gminy



Szkolenie będziemy realizowali **w formie webinarium on line.**



**22-23 lutego 2024 r.**

**Szkolenie w godzinach 10:00-14:30**



**Cena: 735 PLN netto/os. Przy zgłoszeniu do 8 lutego 2024 cena wynosi 699 PLN netto/os.** Udział w szkoleniu zwolniony z VAT w przypadku finansowania szkolenia ze środków publicznych.

### CENA zawiera:

udział w profesjonalnym szkoleniu on-line z możliwością zadawania pytań, materiały szkoleniowe w wersji elektronicznej, certyfikat ukończenia szkoleni

### DANE

### DO

### KONTAKTU:

Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej Podlaskie Centrum  
ul. Wrocławska 51, 15-644 Białystok  
tel.: 85 732 17 88 | fax: 85 732 94 84  
mail: [frdl-pc@frdl.org.pl](mailto:frdl-pc@frdl.org.pl)

## DANE UCZESTNIKA ZGŁASZANEGO NA SZKOLENIE

Nazwa i adres nabywcy  
(dane do faktury)

Nazwa i adres odbiorcy

NIP

Telefon

1. Imię i nazwisko uczestnika, stanowisko,  
E-MAIL i TEL. DO KONTAKTU

2. Imię i nazwisko uczestnika, stanowisko,  
E-MAIL i TEL. DO KONTAKTU

Oświadczam, że szkolenie dla ww. pracowników jest kształceniem zawodowym finansowanym w całości lub co najmniej 70% ze środków publicznych (proszę zaznaczyć właściwe)

TAK

NIE

Proszę o przesłanie faktury na adres mailowy: .....

Proszę o przesłanie certyfikatu na adres mailowy: .....

Dokonanie zgłoszenia na szkolenie jest równoznaczne z zapoznaniem się i zaakceptowaniem regulaminu szkoleń Fundacji Rozwoju Demokracji Lokalnej zamieszczonym na stronie Organizatora [www.frdl.bialystok.pl](http://www.frdl.bialystok.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przesłać poprzez formularz zgłoszenia na [www.frdl.bialystok.pl](http://www.frdl.bialystok.pl) do 16 lutego 2024 r.**

**UWAGA!** Liczba miejsc ograniczona. O udziale w szkoleniu decyduje kolejność zgłoszeń. Zgłoszenie na szkolenie musi zostać potwierdzone przesłaniem do Ośrodka karty zgłoszeni Brak pisemnej rezygnacji ze szkolenia najpóźniej na trzy dni robocze przed terminem jest równoznaczny z obciążeniem Państwa należnością za szkolenie niezależnie od przyczyny rezygnacji. Płatność należy uregulować przelewem na podstawie wystawionej i przesłanej FV.

Podpis osoby upoważnionej \_\_\_\_\_