

PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI**I. WYMAGANE DOKUMENTY**

1. Wniosek wszystkich współwłaścicieli lub współużytkowników wieczystych o podział nieruchomości.
2. Załączniki:
 - * dokument stwierdzający tytuł prawny do nieruchomości (np. odpis z księgi wieczystej nie starszy niż 3 miesiące) albo oświadczenie wnioskodawcy przedstawiające aktualny stan wpisów w księdze wieczystej składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań,
 - * wypis z katastru nieruchomości i kopia mapy katastralnej obejmującej nieruchomość podlegającą podziałowi (uproszczony wypis z rejestru gruntów i mapa ewidencyjna) w oryginale,
 - * wstępny projekt podziału nieruchomości wykonany na mapie zasadniczej nieaktualizowanej (po 1 egzemplarzu dla każdej ze stron postępowania oraz 1 egzemplarz dla organu podziałowego), który powinien przedstawiać:
 - granice nieruchomości podlegającej podziałowi,
 - oznaczenie nieruchomości podlegającej podziałowi według danych z katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej,
 - powierzchnię nieruchomości podlegającej podziałowi,
 - granice działek gruntu projektowanych do wydzielenia (naniesione kolorem czerwonym),
 - powierzchnie działek gruntu projektowanych do wydzielenia (oznaczone kolorem czerwonym),
 - propozycję sposobu zapewnienia dostępu do drogi publicznej z działek gruntu projektowanych do wydzielenia (przedstawioną graficznie, kolorem czerwonym lub w formie opisu),
 - * ostateczna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wraz z załącznikiem graficznym, jeżeli podział ma nastąpić w oparciu o ustalenia tej decyzji
 - * w przypadku nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków ostateczne pozwolenie Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu na podział tej nieruchomości
3. Po wydaniu postanowienia opiniującego pozytywnie wstępny projekt podziału i nadaniu mu klauzuli ostateczności, wniosek należy uzupełnić o:
 - * protokół przyjęcia granic nieruchomości,
 - * wykaz zmian gruntowych,
 - * wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek gruntu w katastrze nieruchomości jest inne niż w księdze wieczystej,
 - * projekt podziału nieruchomości wykonany przez uprawnionego geodetę na mapie zasadniczej (po 1 egzemplarzu dla każdej ze stron postępowania oraz 3 egzemplarze dla organu podziałowego).

4. Jeżeli podział nieruchomości powoduje również podział zlokalizowanego na niej budynku, projektowana granica na odcinku wewnątrz budynku przebiegać musi wzdłuż ścian usytuowanych na całej wysokości budynku – od jego fundamentów do przekrycia dachu. Ściany te muszą:
 - * być ścianami oddzielenia przeciwpożarowego lub – w przypadku braku takich ścian
 - * wyraźnie dzielić budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części.W takiej sytuacji do wniosku o podział należy dołączyć rzuty wszystkich kondygnacji budynku (łącznie z rzutem fundamentów i przekrycia dachu) oraz oświadczenie o rodzaju ściany, wzdłuż której przebiegać ma granica (ściana oddzielenia przeciwpożarowego czy dzieląca budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części). Rzuty i oświadczenie powinna sporządzić osoba posiadająca stosowne uprawnienia budowlane. Na rzucie każdej kondygnacji geodeta powinien wrysować kolorem czerwonym odcinek granicy przebiegającej wewnątrz budynku.
5. Powyższe dokumenty dostarczyć można w formie papierowej lub elektronicznej. Dokumenty elektroniczne w przewidzianej przepisami prawa właściwej formie uzyskać można:
 - * odpis księgi wieczystej w formie elektronicznej – na stronie <https://ekw.ms.gov.pl> korzystając z właściwego odnośnika („Składanie wniosków o wydanie dokumentu z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych”),
 - * wypis z rejestru gruntów, mapę ewidencji gruntów i budynków oraz mapę zasadniczą przeznaczoną do sporządzenia wstępnego projektu podziału – logując się w Portalu Klienta ZGiKM GEOPOZ na stronie: <https://portal.geopoz.poznan.pl/klient/> i w takiej też formie należy je przedłożyć.

II. OPŁATY

Wniosek nie podlega opłacie skarbowej.

III. MIEJSCE ZŁOŻENIA DOKUMENTÓW

1. Sala Obsługi Klienta
Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ
ul. Gronowa 20
61-655 Poznań
2. Składanie wniosków drogą elektroniczną:
 - * przez Elektroniczną Skrzynkę Podawczą (ESP) – jako dokument elektroniczny opatrzony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym albo podpisem zaufanym. Szczegółowe warunki składania dokumentów przez ESP znajdują się w Biuletynie Informacji Publicznej ZGiKM GEOPOZ.
3. Inne drogi składania wniosków:
 - * pocztą.

IV. TERMIN I SPOSÓB REALIZACJI

Zasadą jest, że postępowanie podziałowe przebiega dwuetapowo. W pierwszym etapie następuje zaopiniowanie wstępnego projektu podziału w drodze postanowienia, w drugim – zatwierdzenie projektu podziału decyzją administracyjną.

Wyjątek od powyższej zasady stanowią sytuacje, gdy występują łącznie dwie przesłanki:

- * na terenie danej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a proponowany podział jest niezgodny z jego ustaleniami oraz
- * celem podziału jest jeden z celów wymienionych w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przy zastosowaniu trybu szczególnego należy wskazać we wniosku cel podziału nieruchomości.

Jeżeli dana nieruchomość przeznaczona jest w planie miejscowym na cele rolne lub leśne, lub w przypadku braku planu, wykorzystywana na cele rolne lub leśne (przesądza o tym użytek w ewidencji gruntów i budynków), podziału w drodze postępowania administracyjnego dokonuje się jedynie w ściśle określonych przypadkach: podział musi powodować wydzielenie działek mniejszych niż 3000 m², a każda z tych działek musi być przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami. Wymóg ten nie obowiązuje dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne. W przypadku podziału nieruchomości rolnych lub leśnych, we wniosku należy wskazać cel podziału.

Wydanie postanowienia opiniującego wstępny projekt podziału następuje w ciągu 30 dni od daty złożenia kompletu wymaganych dokumentów. Taki sam termin obowiązuje w drugim etapie, a liczy się od daty złożenia dokumentów wymaganych do wydania decyzji podziałowej. W sprawach szczególnie skomplikowanych terminy te ulegają wydłużeniu do 2 miesięcy. Jeżeli danej sprawy nie będzie można załatwić w wyżej wskazanych terminach, organ zawiadomi stronę, poda przyczynę zwłoki oraz wyznaczy nowy termin załatwienia sprawy.

V. KOMÓRKA PROWADZĄCA SPRAWĘ

Dział Podziałów i Rozgraniczeń Nieruchomości
tel. 61 8271 622

VI. TRYB ODWOŁAWCZY

Na postanowienie opiniujące wstępny projekt podziału nieruchomości stronom przysługuje zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu. Wnosi się je za pośrednictwem Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w ciągu 7 dni od daty doręczenia postanowienia.

Od decyzji w sprawie podziału nieruchomości stronom przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu. Wnosi się je za pośrednictwem Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w ciągu 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Strona może w drodze oświadczenia zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję, przed upływem terminu wskazanego powyżej. Z dniem doręczenia stosownemu organowi takiego oświadczenia przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zasada powyższa dotyczy również zażaleń na postanowienia.

VII. UWAGI

1. Jeśli wnioskodawca nie złoży wymaganych dokumentów, zostanie wezwany do uzupełnienia wniosku w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 7 dni od daty otrzymania wezwania. Jeśli braki te nie zostaną usunięte, podanie pozostanie bez rozpoznania.
 2. Kopie dokumentów powinny być uwierzytelnione przez uprawnioną do tego osobę. Na żądanie strony upoważniony pracownik organu prowadzącego postępowanie, któremu został okazany oryginał dokumentu wraz z odpisem, poświadcza zgodność odpisu dokumentu z oryginałem.
 3. Z wnioskiem o pozwolenie na dokonanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków może występować właściciel lub wieczysty użytkownik dzielonej nieruchomości bądź ich pełnomocnik. Pozwolenie konserwatora jest wydawane w formie decyzji administracyjnej, od której przysługuje odwołanie.
 4. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wzrośnie jej wartość, naliczona zostanie opłata adiacencka. Rada Miasta Poznania ustaliła wysokość stawki procentowej tej opłaty na 30% różnicy wartości nieruchomości między stanem przed podziałem i po jego dokonaniu.
 5. Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ – Dział Numeracji Porządkowej i Nazewnictwa Ulic ustala numery porządkowe budynków, w tym tych powstałych w wyniku podziału nieruchomości.
-

VIII. PODSTAWA PRAWNA

1. Dział III, rozdział 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. gospodarce nieruchomościami
2. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości
4. Uchwała nr XXXII/177/91 Rady Miejskiej Poznania z dnia 25 czerwca 1991 r. w sprawie przekształcenia Poznańskiego Przedsiębiorstwa Geodezyjno-Kartograficznego GEOPOZ w Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ

Data aktualizacji: 13.09.2023