

Scalanie i podział - wykonanie

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 24 marca 1998 r.

w sprawie wykonania przepisów dotyczących scalania i podziału nieruchomości.

Na podstawie art. 108 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Rozporządzenie określa:

- 1) szczegółowe zasady i tryb ustalania granic zewnętrznych gruntów oraz granic nieruchomości objętych scaleniem i podziałem, przeprowadzania scalenia i podziału tych nieruchomości, zamiany własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości objętych scaleniem i podziałem na własność lub użytkowanie wieczyste nowo wydzielonych nieruchomości, wyboru i działania rady uczestników scalenia,
 - 2) szczegółowe zasady i tryb ustalania opłat adiacenckich oraz rozliczania kosztów scalenia i podziału,
 - 3) sposób sporządzania i rodzaje dokumentów niezbędnych w postępowaniu związanym ze scaleniem i podziałem nieruchomości.
2. Artykuły powołane w rozporządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741).

Rozdział 2 Czynności wstępne

§ 2. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje czynności wstępne w sprawie scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, o których mowa w art. 102 ust. 2,
 - 2) z urzędu, jeżeli występują okoliczności określone w art. 10 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415, z 1996 r. Nr 106, poz. 496 oraz z 1997 r. Nr 111, poz. 726, Nr 133, poz. 885 i Nr 141, poz. 943) lub gdy na obszarze przewidzianym do scalenia i podziału gmina jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym ponad 50% powierzchni gruntów.
2. Właściciele lub użytkownicy wieczysti do wniosku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, powinni dołączyć:
- 1) odpisy z ksiąg wieczystych lub, w przypadku ich braku, inne dokumenty potwierdzające prawa do nieruchomości,
 - 2) wypisy i wyrys z katastru nieruchomości.

§ 3. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przeprowadza analizę okoliczności uzasadniających wszczęcie postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 102 ust. 2, a w szczególności:

- 1) warunków zagospodarowania terenu, ustalonych w planie miejscowym,
- 2) wniosków właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1,
- 3) dotychczasowej struktury przestrzennej nieruchomości i ich stanu prawnego,
- 4) stanu istniejącej infrastruktury technicznej i potrzeby jej rozbudowy,

5) możliwości sfinansowania przez gminę wydatków związanych z budową lub rozbudową urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych kosztów związanych z przeprowadzeniem scalenia i podziału nieruchomości.

2. W wyniku przeprowadzonej analizy wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia radzie gminy:

1) projekt uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości w granicach określonych w tym projekcie lub

2) projekt uchwały o odmowie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości.

3. Czynności, o których mowa w ust. 1 i 2, wójt, burmistrz albo prezydent miasta powinien przeprowadzić w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od daty złożenia wniosków, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1.

4. Do projektu uchwały, o której mowa w ust. 2 pkt 1, należy dołączyć:

1) projekt przebiegu granic zewnętrznych gruntów przeznaczonych do objęcia scaleniem i podziałem, sporządzony w formie graficznej i opisowej,

2) wypis i wyrys z planu miejscowego.

§ 4. 1. Po wejściu w życie uchwały, o której mowa w § 3 ust. 2 pkt 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta powiadamia uczestników o wszczęciu postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości oraz wyznacza termin zebrania informacyjnego.

2. Na zebraniu informacyjnym, o którym mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta:

1) zapoznaje uczestników postępowania z uchwałą o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości oraz z wynikami przeprowadzonych analiz,

2) przeprowadza, na wniosek uczestników postępowania, wybory rady uczestników scalenia.

3. Wyboru rady uczestników scalenia dokonuje się zwykłą większością głosów, w głosowaniu jawnym, przy Lidziale co najmniej połowy właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości objętych scaleniem i podziałem.

§ 5. 1. Rada uczestników scalenia liczy, w zależności od liczby uczestników postępowania, od 3 do 10 osób. Rada dokonuje wyboru przewodniczącego spośród jej członków.

2. Opinie rady uczestników scalenia w sprawach, o których mowa w art. 103 ust. 3 i 4, są zamieszczane w protokole posiedzeń rady.

3. Rozbieżności stanowisk między członkami rady są rozstrzygane zwykłą większością głosów.

Rozdział 3

Opracowanie projektu uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości

§ 6. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w celu opracowania projektu uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości, przygotowuje dla gruntów objętych uchwałą o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości:

1) opracowane geodezyjnie granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem,

2) dokumentację stanu dotychczasowego nieruchomości,

3) dokumentację projektową scalenia i podziału nieruchomości,

4) wycenę nieruchomości w stanie dotychczasowym i nieruchomości nowo wydzielonych.

§ 7. Dokumentację, o której mowa w § 6 pkt 2, stanowią: mapa rejestru nieruchomości, sporządzone na podstawie wyników:

1) badania ksiąg wieczystych, a w przypadku ich braku — badania innych dokumentów stwierdzających prawa do nieruchomości,

2) badania katastru nieruchomości,

3) badania zgodności zapisów w katastrze nieruchomości z dokumentami wymienionymi w pkt 1 oraz wyjaśnień niezgodności między tymi zapisami.

§ 8. Dokumentację, o której mowa w § 6 pkt 3, stanowią:

1) geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości,

2) rejestr nieruchomości, z wykazaniem ich stanu dotychczasowego oraz stanu nowego po scaleniu i podziale, w tym nieruchomości proponowanych do przyznania uczestnikom postępowania.

§ 9. Po opracowaniu projektu uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje czynności, o których mowa w art. 103 ust. 3 i 4.

§ 10. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia radzie gminy projekt uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości wraz z wnioskami, uwagami i zastrzeżeniami zgłoszonymi w okresie wyłożenia projektu do wglądu oraz propozycjami rozstrzygnięć w tym zakresie.

§ 11. 1. Zamiana własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości objętych scaleniem i podziałem odpowiednio na własność lub użytkowanie wieczyste nowo wydzielonych nieruchomości następuje z dniem wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.

2. Uchwała o scaleniu i podziale nieruchomości stanowi podstawę do wykonania czynności, o których mowa w art. 104 ust. 3, a ponadto do:

- 1) umieszczenia na mapie z geodezyjnym projektem scalenia i podziału nieruchomości wzmianki o wejściu w życie uchwały,
- 2) opracowania dokumentacji do wykonania czynności, o których mowa w art. 104 ust. 3 pkt 2—4.

Rozdział 4

Sposób sporządzania i rodzaje dokumentów niezbędnych w postępowaniu związanym ze scaleniem i podziałem nieruchomości

§ 12. 1. Czynności związane z opracowaniem dokumentacji, o której mowa w 3 ust. 4 pkt 1 oraz 6 pkt 1—3, wykonuje osoba posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie określonym w art. 43 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. — Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz. 163 i Nr 43, poz. 241, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, z 1991 r. Nr 103, poz. 446, z 1996 r. Nr 106, poz. 496 i Nr 156, poz. 775 oraz z 1997 r. Nr 54, poz. 349, Nr 115, poz. 741 i Nr 121, poz. 770).

2. Osoba, o której mowa w ust. 1:

- 1) dokonuje geodezyjnego opracowania granic zewnętrznych gruntów objętych scaleniem i podziałem,
- 2) przyjmuje granice nieruchomości objętych scaleniem i podziałem oraz sporządza mapę tych nieruchomości,
- 3) oblicza powierzchnie i sporządza rejestr nieruchomości według stanu dotychczasowego,
- 4) sporządza, w razie potrzeby, dokumentację w celu aktualizacji wpisów w księgach wieczystych i katastrze nieruchomości,
- 5) opracowuje geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości,
- 6) sporządza rejestr nieruchomości według zasad określonych w art. 104 ust. 2 pkt 4,
- 7) wyznacza i utrwała na gruncie granice nowo wydzielonych działek gruntu,
- 8) wskazuje na gruncie uczestnikom postępowania granice nieruchomości nowo wydzielonych,
- 9) opracowuje dokumentację niezbędną do dokonania wpisów w księgach wieczystych i do wprowadzenia zmian w katastrze nieruchomości.

§ 13. 1. Granice między nieruchomościami objętymi scaleniem i podziałem, o których mowa w 12 ust. 2 pkt 1, przyjmuje się według istniejącego stanu prawnego, a jeżeli stanu takiego nie można stwierdzić — według stanu uwidocznionego w katastrze nieruchomości.

2. O czynnościach, o których mowa w ust. 1, zawiadamia się zainteresowanych uczestników postępowania. Do zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy art. 32 ust. 1—4 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

kół.

3. Z czynności przyjęcia granic sporządza się protokół

§ 14 Geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości opracowuje się na mapie w odpowiedniej skali, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Rozdział 5

Ustalenie opłat adiacenckich oraz rozliczenie kosztów

§ 15. 1. Rzeczoznawca majątkowy określa:

- 1) wartość nieruchomości przed scaleniem i podziałem według stanu na dzień wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości,
 - 2) wartość nieruchomości przyznanych w wyniku scalenia i podziału według stanu na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.
2. Przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt 2, uwzględnia się planowane do wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się poziom cen na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.

§ 16.1. Opłatę adiacencką ustala wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w drodze decyzji, zgodnie z uchwałą o scaleniu i podziale nieruchomości oraz ugodą, o której mowa w art. 107 ust. 3.

2. W ugodzie, o której mowa w art. 107 ust. 3, można ustalić wnoszenie opłaty adiacenckiej w ratach, płatnych w okresie do 10 lat. W przypadku rozłożenia opłaty na raty, należność gminy podlega zabezpieczeniu, w szczególności zabezpieczeniu hipotecznemu. Opłata rozłożona na raty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu umownej stopy procentowej.

3. Opłata adiacencka, ustalona na podstawie wartości, o których mowa w 15 ust. 1, podlega waloryzacji na dzień wydania decyzji o opłacie adiacenckiej, zgodnie z art. 5 i art. 227.

§ 17. 1. Koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a w szczególności koszty sporządzenia dokumentacji oraz wycen nieruchomości i ich części składowych, ponoszą wszyscy uczestnicy postępowania zgodnie z art. 103 ust. 6.

2. Rozliczenia kosztów wymienionych w ust. 1, obciążających poszczególnych uczestników postępowania, dokonuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w drodze decyzji, po wejściu w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.

Rozdział 6

Przepis końcowy

§ 18. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Prezes Rady Ministrów: J. Buzek