

POZnań*

Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0002. 272.2012

040213 - 2450

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT			01
WPLYNEŁO DMA	04 LUT. 2013	WPLYNEŁO DMA	
L. dz. _____		zał. -2450	
znak spr. _____			

Poznań, ^{31e di} stycznia 2013 r.
pp-6 enje. 26.02

Pan
Grzegorz Ganowicz
Przewodniczący
Rady Miasta Poznania

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA POZNANIA**

Grzegorz Ganowicz

Na podstawie z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.), przedkładam Informację o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5, i wydanych decyzjach, o których mowa w art. 37 ust. 6 i 7 ustawy dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

Z poważaniem

Grzegorz
Ryszard Grzelny

*Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81 , fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

1. Informacja o roszczeniach na podstawie art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.),

Roszczeniami, o których mowa art. 36 ust. 1 – 3 i ust. 5 ww. ustawy, są:

- odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- wykup nieruchomości lub jej części

w przypadku gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z tejże nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Ustawodawca dopuszcza zaspokojenie powyższych żądań na drodze zaoferowania właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej.

Art. 36 ust. 3 mówi, że jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Termin przedawnienia roszczeń z art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynosi:

- 5 lat – w przypadku roszczenia z art. 36 ust. 3, tj. roszczenia o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia, gdy uprawniony nie skorzystał z roszczenia określonego w art. 36 ust. pkt 1 lub 2, tj. wykup gruntu lub wypłata odszkodowania (*vide* art. 37 u.p.z.p.),
- 10 lat – w przypadku roszczenia z art. 36 ust. 1 pkt 1 lub 2, tj. żądania odszkodowania za rzeczywistą szkodę albo żądania wykupu nieruchomości lub jej części (*vide* art. 117 i 118 k.c.).

W przypadku zgłoszenia roszczenia gmina winna je zrealizować (jeśli jest zasadne) w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej (art. 37. ust. 9 u.p.z.p.).

W przypadku opóźnienia, uprawnionemu przysługują odsetki ustawowe.

W przypadku stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości, odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę podlega zwrotowi na rzecz gminy – art. 36 ust. 5.

Dane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012r.:

- 1) Nie stwierdzono nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości.
- 2) Brak zwrotu odszkodowań za poniesioną rzeczywistą szkodę.
- 3) Brak wniosków z żądaniami określonymi w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81 , fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

- 4) Złożono do rozpatrzenia w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wg stanu na dzień 31 grudnia 2012r. – 40 wniosków.
- 5) Odmowa wykupu nieruchomości bądź wypłaty odszkodowania - 40 wniosków.
- 6) W 4 sprawach strony wystąpiły przeciwko Miastu Poznań z pozwem do sądu – podstawą prawną złożenia pozwu jest art. 37 ust.10 ww. u.p.z.p.
- 7) Na wartości roszczeń dotychczas proponowanych przez wnioskujących składa się:
 - wartość roszczeń dotyczących wykupu - 32.193.183,58 zł
 - wartość roszczeń dotyczących odszkodowań - 57.397.437,00 zł.

Z analizy złożonych 40 wniosków wynika, że wartość roszczeń dotyczących wykupu nieruchomości względnie wypłaty odszkodowań została określona dotychczas przez 14 wnioskodawców.

2. Informacja o wydanych w 2012 r. decyzjach o ustaleniu jednorazowych opłat w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą (art. 37 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

1) Decyzje w przedmiocie ustalenia opłaty planistycznej - 6 w tym:

- 1 decyzja o ustaleniu opłaty z urzędu,
- 5 decyzji o ustaleniu opłaty na wniosek (przed zbyciem nieruchomości).

2) Wpływy budżetowe z tytułu jednorazowych opłat w 2012 r.	26.361,60 zł
Wysokość należności windykowanych	90.003,30 zł

Wydanie decyzji poprzedzono analizą aktów notarialnych przesłanych przez kancelarie notarialne.

Przeanalizowano	1631
Akty notarialne bez kwalifikacji do ustalenia opłaty	1584 *
Akty notarialne zakwalifikowane do dalszej analizy	47

*Ponad 97 % analizowanych wypisów aktów notarialnych dotyczyło:

*** Miasto know-how**

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81 , fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

- darowizn,
- podziału majątku wspólnego,
- dożywocia,
- działu spadku i zniesienia współwłasności,
- zniesienia współwłasności,
- ustanowienia prawa użytkowania wieczystego,
- służebności,
- umów warunkowych,
- umów przedwstępnych,
- umów majątkowych małżeńskich,
- umów pożyczki i przewłaszczenia nieruchomości celem zabezpieczenia wykonania zobowiązania,
- przekształceń wynikających z prawa spółdzielczego,
- nieodpłatnego przekazania,
- małych nieruchomości,
- nabyć przez Miasto Poznań,
- lokali mieszkalnych i użytkowych z udziałem w gruncie,
- nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi w rejonach o wieloletniej zabudowie mieszkaniowej,
- kolejnego zbycia nieruchomości w czasie obowiązywania planu.

Dalsza analiza aktów notarialnych wykazała, że w 42 przypadkach nie zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania administracyjnego, a w 5 przypadkach wszczęto postępowania administracyjne. W 4 sprawach postępowanie jest w toku.

W latach 2010 - 2011 r. zmieniły się uwarunkowania prawne dotyczące ustalania jednorazowych opłat. Dotychczasowe rozwiązania prawne zostały zmienione w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010 r., sygn. akt P 58/08 (Dz. U. z 2010 r. Nr 24, poz. 124). Do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzono art. 87 ust. 3a (ustawa z dnia 26 maja 2011 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Dz. U. z 2011 r. Nr 153, poz. 901). Zmianie uległy również przepisy dotyczące szacowania nieruchomości (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - Dz. U. z 2011 r., nr 165, poz. 985).

Wprowadzone zmiany w istotny sposób ograniczyły możliwości pozyskania dochodów z jednorazowych opłat oraz spowodowały wzrost kosztów wyceny nieruchomości (konieczność szacowania trzech wartości nieruchomości - według faktycznego sposobu jej wykorzystywania, według przeznaczenia nieruchomości w planie ogólnym oraz według przeznaczenia w nowym planie).

Analiza aktów notarialnych dotyczących zbycia nieruchomości dowiodła, iż tylko w nielicznych przypadkach można wszcząć postępowanie w sprawie ustalenia opłaty.

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81 , fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

W większości spraw stwierdzono bowiem, iż funkcje przewidziane w nowym i poprzednio obowiązującym planie są jednakowe. W wielu przypadkach podstawą zagospodarowania nieruchomości przed wejściem w życie planu, była decyzja o warunkach zabudowy.

Ponadto uzyskanie dochodu dla Miasta Poznania z tytułu jednorazowych opłat uzależnione jest od:

- liczby odwołań od wydanych decyzji,
- terminów rozpatrywania odwołań przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu,
- terminów rozpatrywania skarg przez sądy administracyjne,
- skuteczności egzekucji wymagalnych należności.