

POZnań*

Prezydent Miasta Poznania
Or-II.0002. 19.2014

1302 14-1647

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT		01
WPLYNEŁO DNIA	13 LUT. 2014	WPLYNEŁO DNIA
L. dz.	zad.	1647
znak spr.		

*- pp. kochani
- koment - sejm
- k. p.p.*

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA POZNANIA

Poznań, 13 lutego 2014 r.

Grzegorz Ganowicz

Pan
Grzegorz Ganowicz
Przewodniczący
Rady Miasta Poznania

namowcy Radzie Przewodniczący,

Na podstawie z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2012.647 t.j. 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 2013 r.

Z poważaniem

wz. PREZYDENTA MIASTA

w l.

Tomasz Kroyser
Zastępca Prezydenta Miasta

*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

I. 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.

Artykuł 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi:

„1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. 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:

1) 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.),

2) 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 ww. ustawy). 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 2013r.:

- 1) Brak zwrotu odszkodowań za poniesioną rzeczywistą szkodę.
- 2) Jeden wniosek dotyczył żądania określonego w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) Złożono do rozpatrzenia w trybie art. 36 ww. ustawy – 28 wniosków.
- 4) Odmowa wykupu nieruchomości bądź wypłaty odszkodowania - 16 wniosków.
- 5) Liczba wniosków jeszcze nie rozpatrzonych (w toku) – 12 wniosków.

* 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

- 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 wartość roszczeń dotychczas proponowanych przez wnioskujących składa się:
 - wartość roszczeń dotyczących wykupu - 38.161.500,00 zł
 - wartość roszczeń dotyczących odszkodowań - 80.482.227,50 zł

Z analizy złożonych 28 wniosków wynika, że wartość roszczeń dotyczących wykupu nieruchomości względnie wypłaty odszkodowań została określona dotychczas przez 14 wnioskodawców.

II. Informacja o wydanych w 2013 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 (z urzędu) - 8
w tym:
 - 3 decyzje o ustaleniu opłaty,
 - 3 decyzje o odstąpieniu od ustalenia,
 - 2 decyzje o umorzeniu postępowania.

Wszystkie decyzje o ustaleniu jednorazowych opłat w łącznej wysokości 118.630,90 zł stały się ostateczne.

- Decyzje w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty planistycznej (na wniosek) – 3, w tym:
- 1 decyzja o ustaleniu wysokości opłaty przed zbyciem nieruchomości,.
 - 2 decyzje o odstąpieniu od ustalenia wysokości opłaty.

- 2) Wpływy budżetowe z tytułu jednorazowych opłat w 2013 r. - 67.566,47 zł
Wysokość należności windykowanych (w tym z lat poprzednich) - 67.207,35 zł

- 3) Wydanie decyzji poprzedzono analizą aktów notarialnych przesłanych przez kancelarie notarialne.

Przeanalizowano	2279
Akty notarialne bez kwalifikacji do ustalenia opłaty	1584 *
Akty notarialne zakwalifikowane do dalszej analizy	11

*Ponad 98 % analizowanych wypisów aktów notarialnych dotyczyło:

- obrotu lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, którym przysługuje udział w gruncie,
- nieruchomości z warunkami zabudowy ustalonymi wcześniej decyzją administracyjną,
- nieruchomości, których funkcja w planie nie zmieniła się,
- przekształceń wynikających z prawa spółdzielczego,
- darowizn,

* Miasto know-how

- podziału majątku wspólnego,
- zniesienia współwłasności,
- kolejnego zbycia nieruchomości w czasie obowiązywania planu,
- działu spadku i zniesienia współwłasności,
- umów warunkowych,
- umów majątkowych małżeńskich,
- małych nieruchomości,
- nabyć przez Miasto Poznań,

Dalsza analiza aktów notarialnych wykazała, że w 5 przypadkach nie zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania administracyjnego, a w 5 przypadkach wszczęto postępowania administracyjne.

W toku pozostało 11 spraw.

Analiza aktów notarialnych dotyczących zbycia nieruchomości dowiodła, że po dokonanych w ostatnich latach zmianach przepisów prawnych tylko w nielicznych przypadkach można wszcząć postępowanie w sprawie ustalenia opłaty. 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 skuteczności egzekucji wymagalnych należności.