

Prezydent Miasta Poznania

Or.II/0003-1-130/11

221211 - 1335

Poznań, 22 grudnia 2011 r.

**Szanowna Pani
Karolina Fabiś
Radna Miasta Poznania**

W związku z przekazaną pismem z dnia 8 grudnia 2011 r. interpelacją Pani Radnej w sprawie naliczania i pobierania przez miasto Poznań opłaty adiacenckiej, uprzejmie informuję, co następuje:

Z wyjaśnień złożonych przez Dyrektora ZGiKM GEOPOZ wynika, że:

1. Zaplanowany w 2012 r. dochód z opłat adiacenckich z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału nieruchomości jest dochodem łącznym. Można przyjąć, że w 30% jest to wpływ z adiacenty infrastrukturalnej, a w 70% z podziałowej, w zakresie kwot ujętych w projekcie planu rzeczowo-finansowego ZGiKM GEOPOZ na rok 2012 r.

2. Jeżeli zadane przez Panią Radną w tirecie drugim pytanie: „który rok będzie brany podczas wyceny pod uwagę?” dotyczy cen transakcyjnych nieruchomości branych do porównań, to przy opłacie adiacenckiej podziałowej wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Przy opłacie adiacenckiej infrastrukturalnej wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

3. Poniżej przedstawiam wydane decyzje dotyczące opłaty adiacenckiej infrastrukturalnej (stan na dzień 13.12.2011 r.) oraz liczbę planowanych decyzji na rok 2012 r.:

decyzje	2008	2009	2010	2011	2012
o ustaleniu	23	310	216	217	
o odstąpieniu	0	22	21	10	
o umorzeniu postępowania	0	10	24	27	
ogółem	23	342	261	254	270

* 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

Wydane decyzje dotyczące ustalenia opłaty adiacenckiej podziałowej (stan na dzień 13.12.2011 r.) oraz liczba planowanych decyzji na rok 2012 r. przedstawiają się następująco:

decyzje	2008	2009	2010	2011	2012
o ustaleniu	24	45	71	73	
o odstąpieniu	14	5	35	28	
o umorzeniu postępowania	0	6	5	2	
ogółem	38	56	111	103	115

4. Odwołania w latach 2008-2011 od decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Odwołania od decyzji:

2008	2009	2010	2011
24	203	149	77

(stan na dzień 13.12.2011 r.)

Decyzje utrzymane w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu:

2008	2009	2010	2011
21	6	8	62

(stan na dzień 13.12.2011 r.)

Sprawy przekazane do ponownego rozpatrzenia:

2008	2009	2010	2011
0	1	129	49

(stan na dzień 13.12.2011 r.)

5. Długotrwałe rozpatrywanie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu odwołań w sprawach opłat adiacenckich związanych z podziałem nieruchomości w około 20 przypadkach spowodowało przekroczenie ustawowego terminu ustalenia tej opłaty i w tych sprawach postępowanie zostało bądź będzie umorzone przez organ II instancji. Do dnia dzisiejszego Kolegium nie rozpatrzyło jeszcze 84 odwołań od decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Sprawy obejmują:

- a) adiacenty infrastrukturalne: z 2008 r. - 1, z 2009 r. - 25, z 2010 r. - 26, z 2011 r. - 16;
- b) adiacenty podziałowe: - z 2010 r. - 2, z 2011 r. - 14.

6. W 2011 r. w 36 decyzjach wydanych w przedmiocie ustalenia opłaty adiacenckiej płatność rozłożono na raty na wniosek właściciela. Dotychczas złożono w sądach wieczystoksięgowych 32 wnioski o wpisy hipotek z tytułu rozłożenia opłaty na raty. Liczba wniosków o wpis jest mniejsza od liczby decyzji, w których opłatę rozłożono na raty, z uwagi na fakt, iż niektóre strony

postępowań, mimo uwzględnienia ich wniosków w przedmiocie płatności ratalnej, wnoszą odwołania, a inni zobowiązani dokonują wpłat jednorazowo.

7. Na dzień 13.12.2011 r. kwota zaległości z tytułu opłat adiacenckich obejmuje 89 osób w wysokości 218 446,75 zł (w tym: w stosunku do 45 osób windykacja prowadzona jest przez dział Finansowo-Księgowy ZGiKM GEOPOZ na kwotę 112 748,29 zł, a w przypadku 44 osób egzekucję administracyjną na kwotę 105 698,46 zł prowadzi Wydział Finansowy Urzędu Miasta Poznania).

8. Dotychczas współwłaścicielki jednej nieruchomości wyraziły wolę przeniesienia na rzecz gminy w rozliczeniu opłaty adiacenckiej działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału. Wniosek ten przekazano według właściwości Wydziałowi Gospodarki Nieruchomościami.

9. W 2011 r. zarejestrowano 133 decyzje o zatwierdzeniu podziału na wniosek właściciela/użytkownika wieczystego. Ustalenie opłaty adiacenckiej jest możliwe jeżeli zaistnieją podstawy do wszczęcia postępowania oraz jeżeli w toku wszczętego postępowania ustalone zostanie, że w wyniku podziału wzrosła wartość nieruchomości.

10. W przypadku wzrostu wartości nieruchomości zobowiązanym do wniesienia opłaty adiacenckiej jest właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, a zatem również „deweloper”, jeżeli jest właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

11. Planowane wpływy z opłat określane są szacunkowo na podstawie liczby spraw wszczętych, przy uwzględnieniu wpływów ze spłaty rat. W każdej sprawie określenia wartości nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy powołany jako biegły w postępowaniu. Organ ocenia operat szacunkowy, natomiast nie ma wpływu na oszacowanie.

Czynnikami utrudniającymi precyzyjne zaplanowanie dochodu z tytułu opłat adiacenckich są:

- różnorodność stanów nieruchomości,
- brak możliwości przewidzenia liczby wniosków o rozłożenie opłaty na raty, odwołań od decyzji, czasu rozpatrywania odwołań przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu,
- podejmowane przez strony działania prawne mające na celu przedłużanie postępowań (zgłaszanie licznych uwag, zastrzeżeń i wniosków dowodowych).

Ponadto poniżej przedstawiam rozszerzone informacje dotyczące problematyki opłat adiacenckich przygotowane przez ZGiKM GEOPOZ:

Od 2005 r. zarejestrowano ponad 4000 spraw dotyczących ustalenia opłat adiacenckich i planistycznych. Do dnia dzisiejszego załatwiono 3340 spraw, w tym do 1273 spraw wydano decyzje administracyjne. W pozostałych sprawach stwierdzono brak podstaw do wszczęcia postępowania administracyjnego, ponieważ w toku czynności wyjaśniających ustalono, że: użytkownik wieczysty zobowiązany jest do wnoszenia opłat rocznych, nieruchomość wykorzystywana jest na cele rolne, wybudowane urządzenie infrastruktury technicznej nie ma

wpływu na wartość nieruchomości, wszczęcie postępowania jest niecelowe ze względu na partycypację mieszkańców w kosztach budowy urządzenia infrastruktury technicznej.

Łączne wpływy z tytułu wydanych decyzji administracyjnych wyniosły od 2005 r. 10.231.653,51 zł.

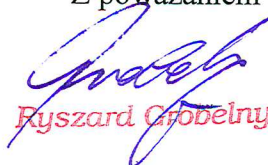
Czynności w ramach wszczętych postępowań wymagają stosowania przepisów postępowania administracyjnego. W sprawach opłat podziałowych oraz planistycznych wyznaczane są rozprawy administracyjne z udziałem stron oraz biegłych. Z uwagi na liczbę spraw dotyczących opłat infrastrukturalnych nie jest możliwe przeprowadzanie rozpraw (przepisy nie obligują organu do przeprowadzenia takich czynności w tych postępowaniach).

Ustalenie opłaty adiacenckiej i planistycznej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartości nieruchomości. W każdym postępowaniu konieczne jest pozyskanie operatu szacunkowego, który musi zostać zweryfikowany przed przyjęciem go jako dowodu w sprawie. Analiza tych dokumentów jest czasochłonna i wymaga szczególnej wiedzy oraz uwagi.

Większość właścicieli nieruchomości oraz użytkowników wieczystych nieruchomości, wobec których wszczęto postępowania w sprawie ustalenia opłaty, nie zgadza się na ponoszenie tej daniny publicznej. Strony postępowań administracyjnych wykorzystują wszelkie przysługujące im możliwości prawne. W wielu przypadkach mieszkańcy organizują się i wspólnie składają protesty i wnioski dowodowe. Bezpośrednia obsługa takiego klienta oraz konieczność udzielania odpowiedzi na liczne wystąpienia stron przedłużają prowadzone postępowania. Mimo negatywnych reakcji na wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty, 56% decyzji wydanych w tych sprawach staje się ostateczna w I instancji.

Istotnym problemem jest również niejednolita i ciągle kształtująca się linia orzecznictwa sądów administracyjnych w zakresie wykładni przepisów dotyczących ustalania opłat. Okoliczność ta jest przyczyną uchylania przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu wielu decyzji o ustaleniu opłaty i przekazywania spraw do ponownego rozpatrzenia. Znaczna przewlekłość w rozpatrywaniu odwołań przez organ II instancji skutkuje uchynieniem decyzji w oparciu o późniejsze orzecznictwo sądowe lub też z powodu utraty ważności operatu szacunkowego. Konieczność ponownego rozpatrywania spraw opóźnia załatwianie spraw bieżących. Podobne problemy sygnalizują, podczas kontaktów telefonicznych, pracownicy innych urzędów w gminach, w których ustalane są opłaty.

Z poważaniem



Ryszard Grobelny

Do wiadomości:

Przewodniczący Rady Miasta Poznania