

Protokół nr 12/19
z posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej,
Mieszaniowej, Ładu i Porządku Publicznego
Rady Miejskiej w Szubinie

26 listopada 2019 r.
/data/

Dnia 26 listopada 2019 roku w Urzędzie Miejskim w Szubinie w sali nr 31 w godz. od 15.00 do ~~15.00~~ ^{15.50} odbyło się posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej, Mieszaniowej, Ładu i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Szubinie pod przewodnictwem pana **Marka Gajewskiego**.

Członkowie komisji zostali poinformowani o posiedzeniu elektronicznie przez pracownika biura rady.

Lista obecności członków komisji stanowi **załącznik nr 1** do protokołu.

Lista obecności gości stanowi **załącznik nr 2** do protokołu.

Tematem posiedzenia było:

1. Omówienie informacji Burmistrza Szubina o wydanych decyzjach dot. naliczania jednorocznej opłaty w tytule wzrostu wartości nieruchomości - renta planistyczna - za okres od 1 października 2018 r. do 30 września 2019 roku.
2. Omówienie materiałów na sesję z zakresu działalności komisji.
3. Sprawy bieżące.

Protokolantem na posiedzeniu był/a pan/i* *Artur Michalak*

Przewodniczący komisji pan **Marek Gajewski** przywitał wszystkich serdecznie i przedstawił porządek posiedzenia. Porządek posiedzenia został / ~~nie został~~* przyjęty bez zastrzeżeń. ~~Zastrzeżenia stanowią załącznik nr do protokołu.~~

Na podstawie listy obecności stanowiącej załącznik nr 1 do protokołu stwierdzono / ~~nie stwierdzono~~* quorum członków komisji wymagane do opiniowania projektów uchwał Rady Miejskiej.

Przewodniczący przedstawił protokół nr 11/19 z poprzedniego posiedzenia komisji. Protokół przyjęto bez uwag / ~~z uwagami~~*. ~~Uwagi stanowią załącznik nr ... do protokołu.~~

Omawiane tematy posiedzenia

1. Dyskusja nt. podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia do planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w zachodniej części wsi Kowalewo (teren pod przyszłą „strefę ekonomiczną”)
 - temat referował Dyrektor Zbigniew Behuke
 - informacje uzupełnił Burmistrz Mariusz Piotrowski
 - pytali: Marij Rejzant, Roman Danielewski - o rodzaje działalności i uciążliwości dla mieszkańców.
2. Informacja Burmistrza Szabina o wydanych ~~inwestycjach~~ decyzjach dot. naliczenia jednoczesnej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - wenta planistyczna
 - temat referował Dyrektor Zbigniew Behuke
3. Zmiany w uchwale budżetowej
 - temat referował Skarbnik W. Kosteł

Sprawy bieżące i wnioski wysunięte przez Komisję.

Lp.	Treść wniosku / sprawy	Uwagi
	<i>brak</i>	

Głosowanie w sprawie opinii nad projektami uchwał.

Lp.	Tytuł projektu uchwały	Głosowanie		
		za	przeciw	wstrzymał się
1.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w zachodniej części wsi Kowalewo, gmina Szubin.	<i>6</i>	<i>—</i>	<i>—</i>
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				

Po wyczerpaniu porządku posiedzenia przewodniczący komisji podziękował wszystkim za obecność i zakończył spotkanie.

Na tym posiedzenie komisji oraz protokół zakończono.

Protokolant

Artur Gichel

/Imię i nazwisko/

Przewodnicząca Komisji

Gajewol

/Imię i nazwisko/

* niepotrzebne skreślić

Wykaz załączników do protokołu

L.p.	Nazwa załącznika
1.	Lista obecności członków Komisji.
2.	Lista obecności zaproszonych gości.
3.	<i>Informacja Bzr o wydanych decyzjach dot. naliczenia jednorazowej opłaty (...)</i>
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	

Rada Miejska w Szubinie



LISTA OBECNOŚCI CZŁONKÓW KOMISJI

Posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej,
Mieszkaniowej, Ładu i Porządku Publicznego
Rady Miejskiej w Szubinie
26 listopada 2019 r.

Załącznik Nr 1
do protokołu Nr 12/19
z dnia 26.11.2019 r.

Ip.	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
1.	Marek Gajewski	Przewodniczący Komisji	
2.	Radosław Borowiak	Członek Komisji	
3.	Roman Danielewski	Członek Komisji	
4.	Remigiusz Kasprzak	Członek Komisji	
5.	Artur Michalak	Członek Komisji	
6.	Maciej Rejment	Członek Komisji	





Rada Miejska w Szubinie

LISTA OBECNOŚCI GOŚCI

Posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej,
Mieszkaniowej, Ładu i Porządku Publicznego
Rady Miejskiej w Szubinie
26 listopada 2019 r.

Załącznik Nr 2
do protokołu Nr 12/18
z dnia 26.11.2019r.

Wpisując się na niniejszą listę obecności wyrażam zgodę, na przetwarzanie moich danych osobowych zgodnie z załączoną (do listy obecności) klauzulą informacyjną.

Ip.	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
1.	Mariusz Piotrkowski	Burmistrz Szubina	
2.	Wioletta Borys-Stachowiak	Zastępca Burmistrza Szubina	_____
3.	Zbigniew Behnke	Dyrektor Wydziału Gospodarki Przestrzennej	
4.	Hanna Adamczewska	Dodana RM	
5.	Tomasz Kłosowski	J.c.	
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			



Klauzula Informacyjna

Na podstawie obowiązku prawnego zgodnie z art.13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE informuję, iż:

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Gmina Szubin, którą reprezentuje Burmistrz Szubina z siedzibą: Urząd Miejski w Szubinie ul. Kcyńska 12, 89-200 Szubin.
2. Mogą Państwo kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych w Urzędzie Miejskim w Szubinie na adres e-mail: iod@szubin.pl lub listownie na adres: ul. Kcyńska 12, 89-200 Szubin.
3. Państwa dane osobowe są przetwarzane w celu uczestnictwa i zaprotokołowania posiedzenia danej komisji Rady Miejskiej w Szubinie na podstawie i zasadach określonych w ustawie z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym oraz Statucie Gminy Szubin.
4. Nie podanie wymaganych danych osobowych będzie skutkować brakiem możliwości wzięcia udziału w posiedzeniu komisji.
5. Państwa dane osobowe będą udostępniane wyłącznie podmiotom uprawnionym na podstawie przepisów prawa.
6. Do Państwa danych osobowych mogą mieć dostęp uprawnieni pracownicy Urzędu Miejskiego w Szubinie, a także uprawnione podmioty zewnętrzne na podstawie obowiązujących przepisów lub zawartych umów powierzenia przetwarzania danych.
7. Państwa dane osobowe przetwarzane będą przez okres wynikający z obowiązujących przepisów prawa w szczególności ustawy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach oraz aktach wykonawczych do tej ustawy.
8. Posiadają Państwo prawo do: żądania od administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania lub wniesienia sprzeciwu wobec takiego przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych.
9. Mają także Państwo możliwość złożenia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
10. Państwa dane mogą być przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą profilowane.

Informacja Burmistrza Szubina

o wydanych decyzjach dotyczących naliczenia jednorazowej opłaty
z tytułu wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości oraz
odszkodowaniach i wykupach nieruchomości w związku z uchwaleniem
planu miejscowego

za okres od 01.10.2018 r. do 30.09.2019 r.

Referat Zagospodarowania Przestrzennego

2019 r.

Działając zgodnie z art. 37 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.), burmistrz przedstawia okresowo – odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku – na sesji rady gminy informację o wydanych decyzjach dotyczących naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości oraz o odszkodowaniach i wykupach nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

Opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymaga od gminy zainwestowania na ten cel znacznych środków finansowych. W związku z powyższym, ustawodawca zapewnił możliwość odzyskania części poniesionych kosztów w postaci tzw. opłaty planistycznej, potocznie zwanej rentą planistyczną. Podstawą do jej naliczenia jest, określona w treści właściwego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wysokość stawki procentowej. Stawka ta, zgodnie z ustawą, nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Renta planistyczna obliczana jest jako różnica pomiędzy wartością nieruchomości po uchwaleniu planu, a wartością określoną przed zatwierdzeniem planu i stanowi odsetek tego wyniku, w wysokości określonej w danym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ponieważ każdy plan miejscowy niesie ze sobą zmiany w przeznaczeniu terenów, może to skutkować koniecznością naliczenia opłaty planistycznej. Jednak, dla ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego uchwaleniem bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niezbędne jest łączne wystąpienie trzech przesłanek, tj.:

- wzrostu wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź jego zmiany,
- określenia w planie miejscowym, bądź jego zmianie, stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości stanowiącej podstawę do ustalenia wysokości renty planistycznej,
- zbycia nieruchomości przez dotychczasowego właściciela przed upływem 5 lat, od daty wejścia w życie uchwalonego planu miejscowego bądź dokonanej w nim zmiany (przy czym pod pojęciem „zbycie nieruchomości” należy rozumieć zarówno zbycie całej nieruchomości, jak i jej części, a także zbycie udziału w prawie własności nieruchomości).

Renta planistyczna pobierana jest od właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości tylko raz, w momencie jej zbycia. Jest to opłata jednorazowa i nie ma prawnych możliwości naliczenia jej, dla tej samej nieruchomości, po raz kolejny, pomimo wielokrotności jej sprzedaży. Ponadto, należy również pamiętać, że renta planistyczna może być pobierana w okresie pięciu lat, od dnia wejścia w życie zapisów planu miejscowego. Po upływie tego terminu, prawo do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości zbytej nieruchomości, upływa bezpowrotnie.

Podstawą określenia wartości renty planistycznej jest operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego ponosi gmina, nie mając pewności, że w danej sprawie będzie możliwość naliczenia opłaty. W wielu przypadkach wzrost wartości nieruchomości nie występuje i prowadzone przez Burmistrza postępowania, ze względu na swą bezprzedmiotowość, zostają umarzone. Powoduje to brak możliwości odzyskania poniesionych nakładów finansowych. W celu minimalizacji ponoszonych na wycenę nieruchomości kosztów, Burmistrz Szubina, w pierwszej kolejności zleca wykonanie opinii o wartości nieruchomości.

Obecnie Burmistrz Szubina prowadzi 109 postępowań w sprawie naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, z czego zdecydowana większość dotyczy umów ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Analiza tego segmentu rynku nieruchomości przed oraz po uchwaleniu nowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje, że są to rynki podobne. W związku z czym, trudno stwierdzić wzrost wartości, a jeśli nawet miał miejsce, to nie można przeprowadzić skutecznego dowodu z operatu szacunkowego na tą okoliczność i dlatego, przy tego rodzaju umowach, zwykle nie ma podstaw do naliczenia opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

W analizowanym okresie, Burmistrz, wydał dwie decyzje dotyczące renty planistycznej, w których nastąpiło umorzenie postępowania, spowodowane brakiem wzrostu wartości nieruchomości. W wymienionych przypadkach Organ, nie stwierdził wzrostu wartości nieruchomości, z powodu przeniesienia prawa własności na podstawie umowy o charakterze nieodpłatnym, osobie bliskiej. Zgodnie z uchwałą Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 grudnia 2009 r. pojęcie „zbycia” użyte w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie odnosi się do umów o charakterze nieodpłatnym (umowa darowizny), albowiem tylko odpłatne zbycie nieruchomości powoduje powiększenie majątku zbywcy i uzyskanie dodatkowych korzyści finansowych. Przeniesienie własności na podstawie umowy o charakterze nieodpłatnym osobie bliskiej, do takiego skutku nie prowadzi i nie można wtedy mówić o zbyciu nieruchomości w myśl przepisu art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jeżeli więc przysporzenie majątkowe nie staje się przedmiotem korzyści z tytułu zbycia nieruchomości, to opłata planistyczna nie powinna być pobierana (uchwała NSA z 10.12.2009 r., sygn. Akt II OPS 3/2009).

Jeżeli natomiast, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

W omawianym okresie Burmistrz Szubina wydał jedną decyzję, w której odmówił wypłaty odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę oraz za obniżenie wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Od 01.10.2018 r. do 30.09.2019 r., nie odnotowano żadnego wpływu środków finansowych, z tytułu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości. Natomiast zaległości z nieuregulowania opłaty planistycznej z lat poprzednich, na koniec września 2019 r. wyniosły 41.977,31 zł. W stosunku do całości zadłużenia, wobec osób, które do tej pory nie dokonały jeszcze wpłat wynikających z naliczenia renty planistycznej, prowadzone było postępowanie egzekucyjne w administracji. Całość należności jest zabezpieczona hipoteką przymusową, ustanowioną na nieruchomości należącej do dłużnika.

W badanym okresie, Burmistrz Szubina, nie skorzystał również z prawa umorzenia należności z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z jej zbyciem.

Szubin, dnia 18.11.2019 r.

JM

BURMISTRZ


Mariusz Piotrkowski