

ZARZĄDZENIE Nr 150/06
STAROSTY POZNAŃSKIEGO
z dnia 3.10.2006 r.

w sprawie: wprowadzenia dokumentu określającego zadania Wydziału Nieruchomości i procedury ich realizacji oraz procedury kontroli wewnętrznej.

Na podstawie art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. nr 42, poz. 1592 z 2001 r. z późn. zm.) oraz § 25 pkt. 13 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Poznaniu stanowiącego załącznik do uchwały Rady Powiatu Poznańskiego Nr XLII/375/II/2006 z dnia 27 czerwca 2006 r. zarządzam, co następuje:

§ 1

Wprowadzam zadania i procedury ich realizacji oraz procedury kontroli wewnętrznej w Wydziale Nieruchomości, które stanowią załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Wydziału Nieruchomości.

§ 3

Traci moc zarządzenie nr 26/05 Starosty Poznańskiego z dnia 4 marca 2005 r. w sprawie wprowadzenia dokumentu określającego zadania Wydziału Nieruchomości i procedury ich realizacji oraz procedury kontroli wewnętrznej.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

STAROSTA POZNAŃSKI

Jan Górnkowski

RADCA PRAWNY

Katarzyna Nowak

Dyrektor
Wydziału Nieruchomości

Grażyna Komisarz

Załącznik

do Zarządzenia Nr

Starosty Poznańskiego

z dnia

WYDZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

- „ZADANIA I PROCEDURY ICH REALIZACJI”
- „PROCEDURY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ”

102

Zadania Referatu Gospodarki Nieruchomościami i procedury ich realizacji :

1. Sprzedaż lub oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości w drodze przetargowej i bezprzetargowej.
2. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne oraz dokonywanie obrotu nieruchomościami.
3. Oddawanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd oraz stwierdzanie wygaśnięcia trwałego zarządu.
4. Naliczanie i aktualizowanie opłat z tytułu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawa trwałego zarządu.
5. Orzekanie o zwrocie wywłaszczonych nieruchomości oraz o zwrocie wypłaconego odszkodowania lub nieruchomości zamiennej.
6. Orzekanie o wywłaszczeniu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz ustaleniem odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości.
7. Wydawanie w drodze decyzji zezwoleń na zajęcie nieruchomości.
8. Ustalanie odszkodowania za nieruchomości przejęte pod drogi gminne, powiatowe, wojewódzkie i krajowe.
9. Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności.
10. Nabycie mienia na własność Powiatu Poznańskiego.
11. Oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa ich posiadaczom spełniającym przesłanki art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
12. Postępowania dotyczące regulacji ksiąg wieczystych (m.in. założenie księgi wieczystej, wpis prawa własności do już istniejącej księgi wieczystej, wpis lub wykreślenie wzmianki o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego, wpis lub wykreślenie hipoteki).
13. Wydawanie zezwoleń na wykreślenie z ksiąg wieczystych: ciężarów realnych i hipotek sprzed 1939 roku wpisanych z tytułu nabycia od Skarbu Państwa nieruchomości rolnych;
14. Wydawanie decyzji dotyczących nieodpłatnego nadawania na własność działki emerytalnej pochodzącej z gospodarstwa rolnego przekazanego Skarbowi Państwa za rentę osobie, która przekazała gospodarstwo lub jej zstępniemu;
15. Wydawanie decyzji dotyczących nieodpłatnego nadania na własność działki gruntu obejmującej budynki, w których znajdują się przydzielone do bezpłatnego korzystania lokale mieszkalne i pomieszczenia gospodarskie osobie, która przekazała gospodarstwo rolne na Skarb Państwa lub jej zstępniemu;
16. Wydawanie decyzji dotyczących nieodpłatnego nadania na własność działki gruntu, na której znajdują się budynki ze zdanego na własność Skarbu Państwa gospodarstwa rolnego właścicielowi budynku;
17. Wydawanie decyzji dotyczących nadania na własność nieruchomości rolnej w trybie art.6 dekretu z 18 kwietnia 1955 roku (Dz.U. z 1959r. Nr 14, poz.78 z późn. zmianami);

1. SPRZEDAŻ LUB ODDAWANIE W UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE NIERUCHOMOŚCI W DRODZE PRZETARGOWEJ I BEZPRZETARGOWEJ

Podstawa prawna: art. 27 - 42 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.)

1. Nieruchomości [z zastrzeżeniem pkt. 2] są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu ogłaszanego, organizowanego i przeprowadzanego przez Starostę, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa oraz przez Zarząd Powiatu Poznańskiego, w odniesieniu do nieruchomości będących własnością Powiatu Poznańskiego. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Powiatu Poznańskiego.

2. Nieruchomości są zbywane w drodze bezprzetargowej, jeżeli :

a) nieruchomość jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, jeżeli spełnia ona jeden z następujących warunków :



- przysługuje jej roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu,
- jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu,
- jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.
Termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości określany jest w podanym do publicznej wiadomości wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste.
Najemcy lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa lub Powiatu Poznańskiego mogą składać w siedzibie Starostwa Powiatowego w Poznaniu oferty ich nabycia, załączając umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony.
- b) zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami,
- c) jest zbywana na zasadach, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2,
- d) zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny,
- e) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego,
- f) przedmiotem zbycia są części nieruchomości, niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza te części nabyć, jeżeli nie mogą być zbyte jako odrębne nieruchomości,
- g) ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji,
- h) jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona.

Zbycie nieruchomości Skarbu Państwa następuje za zgodą Wojewody, zbycie nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Poznańskiego wymaga zgody Rady Powiatu Poznańskiego.

Procedura :

- złożenie oferty nabycia nieruchomości lub oddania w użytkowanie wieczyste,
- przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego, w szczególności ustalenie przeznaczenia nieruchomości w planach zagospodarowania przestrzennego,
- sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości,
- zlecenie wykonania dokumentów geodezyjnych [opis i mapa, wyciąg z wykazu zmian gruntowych, mapa zasadnicza lub ewidencyjna],
- zbadanie prawidłowości nabycia przez Skarb Państwa własności zbywanej nieruchomości,
- w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa - wystąpienie do Wojewody Wielkopolskiego o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości Skarbu Państwa oraz udzielenia ewentualnej bonifikaty od ceny sprzedaży,
- w przypadku nieruchomości stanowiących własność Powiatu Poznańskiego - przygotowanie projektu uchwały Rady Powiatu Poznańskiego o wyrażeniu zgody na zbycie nieruchomości i wyborze trybu przetargowego lub bezprzetargowego,
- przygotowanie oraz wywieszenie wykazu nieruchomości i podanie informacji o wywieszeniu do publicznej wiadomości,
- w przypadku zastosowania trybu przetargowego :
 - a) sporządzenie projektu uchwały Zarządu Powiatu Poznańskiego o o wyborze formy przetargu
 - b) przeprowadzenie przetargu i przygotowanie projektu stosownych uchwał,
- w przypadku trybu bezprzetargowego - przygotowanie protokołu z rokowań,
- przygotowanie dokumentacji dla notariusza
- przekazanie dokumentów [umowy] do Wydziału Finansów



2. PRZEKAZYWANIE NIERUCHOMOŚCI NA CELE SZCZEGÓLNE ORAZ DOKONYWANIE OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

(np. zamiana, darowizna, zrzeczenie się, najem, dzierżawa, użyczenie, użytkowanie)

1. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne

podstawa prawna : art. 51 - 61 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.)

Na wniosek ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa, organu założycielskiego lub organu nadzorującego, Starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wskazuje nieruchomości które mogą być przeznaczone na wyposażenie państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Wyposażenie polega na przeniesieniu na rzecz państwowej osoby prawnej własności nieruchomości, albo oddaniu jej nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub na oddaniu państwowej jednostce organizacyjnej nieruchomości w trwały zarząd. Powyższe jednostki państwowe - z dniem ich utworzenia - wyposażane są w nieruchomości niezbędne do ich działalności odpowiednio przez ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa, organ założycielski lub przez organ nadzorujący (art. 51).

Minister właściwy do spraw administracji publicznej oddaje nieodpłatnie, w drodze decyzji, jednostkom organizacyjnym, o których mowa w art. 60 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w trwały zarząd nieruchomości stanowiące zasób nieruchomości Skarbu Państwa, po uprzednim zawarciu porozumienia ze Starostą wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej, określającego nieruchomości, które mają być z zasobu oddane tym jednostkom.

Jeżeli nieruchomości oddane w trwały zarząd tym jednostkom stały się im zbędne minister, po uprzednim wydaniu decyzji o wygaśnięciu tego zarządu, zawiadamia starostę o ich przekazaniu do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

2. Dokonywanie obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz Powiatu Poznańskiego

podstawa prawna : art. 15, art. 16, art. 22 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 roku Nr 16 poz. 93 ze zm.) - Księga druga,

Starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa oraz Zarząd Powiatu Poznańskiego w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Powiatu Poznańskiego, kierując się zasadami racjonalnej gospodarki, mogą oddawać nieruchomości w najem, dzierżawę, użyczenie lub użytkowanie oraz dokonywać zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych. Ponadto nieruchomości stanowiące zasób nieruchomości Skarbu Państwa lub Powiatu przeznaczone w planach miejscowych pod budownictwo mieszkaniowe oraz na realizację związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, mogą być przekazane gminie w drodze darowizny, jeżeli przemawia za tym ważny interes gminy i jeżeli cele te nie są lub nie mogą być realizowane odpowiednio przez Skarb Państwa lub powiat (art. 22).

Państwowa lub samorządowa osoba prawna może zrzec się własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

3. ODDAWANIE NIERUCHOMOŚCI JEDNOSTKOM ORGANIZACYJNYM W TRWAŁY ZARZĄD ORAZ STWIERDZANIE WYGAŚNIĘCIA TRWAŁEGO ZARZĄDU

podstawa prawna : art. 43 - 50 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.)

Trwały zarząd jest formą władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną. Trwały zarząd ustanawia się na czas oznaczony lub nie oznaczony. Z wnioskiem o ustanowienie trwałego zarządu występuje jednostka organizacyjna (państwowa lub samorządowa, jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej).

Trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia, w drodze decyzji, Starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa oraz Zarząd Powiatu Poznańskiego, w odniesieniu do nieruchomości Powiatu Poznańskiego.

Objęcie nieruchomości w trwały zarząd następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Trwały zarząd wygasa z upływem okresu, na który został ustanowiony, albo na skutek wydania decyzji właściwego organu o jego wygaśnięciu.

Właściwy organ może z urzędu wydać decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu w odniesieniu do nieruchomości lub jej części w razie stwierdzenia, że:

- 1) nieruchomość nie została zagospodarowana zgodnie z decyzją o ustanowieniu trwałego zarządu,
- 2) jednostka organizacyjna nie zawiadomiła właściwego organu nadzorującego o oddaniu nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo o użyczeniu lub nie uzyskała zgody, o której mowa w art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 3) nieruchomość jest wykorzystywana niezgodnie z jej przeznaczeniem w planie miejscowym,
- 4) sposób korzystania z nieruchomości pogarsza stan środowiska w stopniu zagrażającym życiu, zdrowiu lub mieniu,
- 5) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym uległo zmianie, która nie pozwala na dalsze wykorzystywanie nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób, a jednostka organizacyjna nie ma możliwości zmiany sposobu wykorzystywania nieruchomości,
- 6) nieruchomość stała się zbędna na cel określony w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

Wygaśnięcie trwałego zarządu jest równoznaczne z wypowiedzeniem umów najmu, dzierżawy lub użyczenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli nieruchomość, w stosunku do której wygasł trwały zarząd, była wynajęta, wydzierżawiona lub użyczona. Jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd może zgłosić właściwemu organowi wniosek o wydanie decyzji o wygaśnięciu tego zarządu do całej nieruchomości lub jej części, jeżeli stała się dla niej zbędna. Złożenie wniosku powinno być poprzedzone uzyskaniem zgody organu nadzorującego jednostkę organizacyjną.

Właściwy organ wydaje decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu, na wniosek jednostki organizacyjnej, po uzyskaniu możliwości zagospodarowania nieruchomości, w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku.

Procedura:

- złożenie wniosku o oddanie nieruchomości w trwały zarząd
- przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego [w szczególności ustalenie przeznaczenia nieruchomości w planach zagospodarowania przestrzennego]
- przeprowadzenie oględzin nieruchomości
- sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości
- w przypadku nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Poznańskiego przygotowanie projektu uchwały Zarządu Powiatu Poznańskiego o wyrażeniu zgody na oddanie nieruchomości w trwały zarząd
- wydanie decyzji administracyjnej

4. NALICZANIE I AKTUALIZOWANIE OPŁAT Z TYTUŁU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI ORAZ PRAWA TRWAŁEGO ZARZĄDU.

podstawa prawna : art. 71 - 91 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.)

1) Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa

Wykonując prawo użytkowania wieczystego osoba uprawniona zobowiązana jest ponosić z tego tytułu opłaty roczne. Zgodnie z art. 238 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 roku Nr 16 poz. 93 ze zm.) oraz art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) uiszczanie opłat rocznych przez cały okres trwania użytkowania wieczystego jest obowiązkiem ustawowo nałożonym na użytkownika wieczystego. Obowiązek ten przechodzi na użytkownika wraz z nabyciem użytkowania wieczystego.

Oплата za prawo użytkowania wieczystego płatna jest za każdy rok z góry do dnia 31 marca każdego roku.

Procedura :

1. Nieruchomości, za które оплата roczna została ustalona :

- złożenie wniosku o ustalenie оплаты rocznej z tytułu użytkowania wieczystego [wraz z kserokopią aktu notarialnego], względnie wszczęcie z urzędu postępowania wyjaśniającego zmierzającego do ustalenia aktualnego użytkownika wieczystego nieruchomości,
- ustalenie właściciela nieruchomości - tj. organu właściwego do pobierania оплат rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,
- pismo Urzędu informujące nabywcę prawa użytkowania wieczystego o wysokości оплаты rocznej [oraz stawki procentowej], która stanowi [proporcjonalnie do nabytej nieruchomości] równowartość оплаты rocznej dla dotychczasowego użytkownika,

2. Nieruchomości, za które оплата roczna nie została ustalona

[poprzedni użytkownik zgodnie z przepisami prawa zwolniony był z uiszczania оплат rocznych]:

- złożenie wniosku o ustalenie оплаты rocznej z tytułu użytkowania wieczystego [wraz z kserokopią aktu notarialnego], względnie wszczęcie z urzędu postępowania wyjaśniającego zmierzającego do ustalenia aktualnego użytkownika wieczystego nieruchomości,
- ustalenie właściciela nieruchomości - tj. organu właściwego do pobierania оплат rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,
- wszczęcie postępowania wyjaśniającego zmierzającego do ustalenia przeznaczenia nabytej przez użytkownika wieczystego nieruchomości w planach zagospodarowania przestrzennego gminy, względnie przeprowadzenie oględzin nieruchomości; w celu doboru właściwej stawki procentowej оплаты rocznej stanowiącej podstawę ustalenia оплаты do faktycznego sposobu zagospodarowania oraz wykorzystywania nieruchomości,
- sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości,
- złożenie użytkownikowi oferty zawierającej wysokość ustalonej [w oparciu o sporządzony operat szacunkowy oraz stawkę oprocentowaną] оплаты rocznej,
- w przypadku nie przyjęcia przez użytkownika wieczystego oferty, uczestnictwo w prowadzonym przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze postępowaniu odwoławczym.

2) Aktualizacja оплат rocznych z tytułu użytkowania wieczystego

Cena gruntu będąca podstawą do ustalenia оплат rocznych może być aktualizowana, jeżeli wartość gruntu ulegnie zmianie. Aktualizacja nie może być dokonywana częściej niż w okresach rocznych.

Aktualizacji оплаты rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Procedura :

- sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości
- złożenie użytkownikowi oferty zawierającej nową wysokość оплаты rocznej ustalonej [w oparciu o sporządzony operat szacunkowy]
- w przypadku nie przyjęcia przez użytkownika wieczystego oferty, uczestnictwo w prowadzonym przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze postępowaniu odwoławczym.

3) Оплаты roczne z tytułu trwałego zarządu

Оплаты roczne z tytułu trwałego zarządu ustala się w decyzji właściwego organu o ustanowieniu prawa trwałego zarządu. Оплаты roczne uiszczą się przez cały okres trwałego zarządu, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Оплаты z tytułu trwałego zarządu ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości.



Procedura :

- opłaty z tytułu trwałego zarządu ustala się zazwyczaj w decyzji na mocy której organ oddaje nieruchomość w trwały zarząd, w szczególnych przypadkach opłaty z tego tytułu ustala się w odrębnej decyzji
- wszczęcie postępowania wyjaśniającego zmierzającego do ustalenia przeznaczenia nieruchomości w planach zagospodarowania przestrzennego gminy, względnie przeprowadzenie oględzin nieruchomości; w celu doboru właściwej stawki procentowej opłaty z tytułu trwałego zarządu stanowiącej podstawę ustalenia opłaty, do faktycznego sposobu zagospodarowania oraz wykorzystywania nieruchomości,
- sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości,
- wydanie decyzji administracyjnej

4) Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu

Wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się w drodze decyzji, z urzędu albo na wniosek jednostki organizacyjnej posiadającej nieruchomość w trwałym zarządzie, na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Procedura :

- sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości
- wydanie decyzji administracyjnej

5. ORZĘKANIE O ZWROCIE WYWŁASZCZONYCH NIERUCHOMOŚCI ORAZ O ZWROCIE WYPŁACONEGO ODSZKODOWANIA LUB NIERUCHOMOŚCI ZAMIENNEJ

Podstawa prawna:

1. *Ustawa z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.).*
2. *2. Ustawa z dnia 6 lipca 1962r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U z 2001r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).*
3. *Art. 136 – 142 oraz art. 216 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004r. z późn. zm.).*

Starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej orzeka o zwrocie wywłaszczonych nieruchomości.

Zgodnie z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeżeli stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu.

W myśl art. 137 u.g.n. nieruchomość uznaje się za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, jeżeli : pomimo upływu 7 lat od dnia w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, nie rozpoczęto prac związanych z realizacją tego celu, albo pomimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, cel ten nie został zrealizowany..

W razie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, poprzedni właściciel lub spadkobierca zwraca Skarbowi Państwa lub właściwej jednostce samorządu terytorialnego, w zależności od tego, kto jest właścicielem nieruchomości w dniu zwrotu, wypłacone odszkodowanie, a także nieruchomość zamienną, jeżeli była przyznana w ramach odszkodowania.

Na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece, właściciel nieruchomości jest zobowiązany do ujawnienia swego prawa w księdze wieczystej.



Procedura:

- złożenie przez osoby uprawnione wniosku [wraz z dokumentami dotyczącymi nabycia lub przejęcia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, dokumentami stwierdzającymi nabycie spadku po poprzednim właścicielu nieruchomości, jeżeli wnioskodawcą nie jest poprzedni właściciel,
- przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego,
- ustalenie przeznaczenia nieruchomości w planach zagospodarowania przestrzennego (aktualnie oraz w okresie 7 lat od nabycia lub przejęcia na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego),
- sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość wywłaszczonej nieruchomości.
- rozprawa administracyjna,
- wydanie decyzji administracyjnej.

6. ORZĘKANIE O WYWŁASZCZENIU NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ SKARBUPAŃSTWA LUB JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO ORAZ USTALENIE ODSZKODOWANIA ZA WYWŁASZCZENIE NIERUCHOMOŚCI.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.).
2. Art. 112 – 123 oraz art. 128 - 136 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004r. z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 6 lipca 1962r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U z 2001r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).

Starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej orzeka o wywłaszczeniu nieruchomości. Wywłaszczenie polega na pozbawieniu lub ograniczeniu w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne (art. 6 u.g.n.) nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie zostały nabyte w drodze umowy. Zgodnie z art. 113 u.g.n. nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego na rzecz Skarbu Państwa następuje z urzędu, a na rzecz jednostki samorządu terytorialnego – na wniosek jej zarządu (art. 115 u.g.n.). Wszczęcie postępowania należy poprzedzić rokowaniami (art.114 u.g.n.). Wywłaszczenie nieruchomości następuje za odszkodowaniem. Zgodnie z art. 130 u.g.n wysokość odszkodowania ustala się według stanu i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu. Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości. W ramach odszkodowania właścicielowi wywłaszczonej nieruchomości może być przyznana, za jego zgodą, nieruchomość zamienna.

Procedura:

- złożenie przez osoby uprawnione wniosku [wraz z informacjami dotyczącymi : oznaczeń księgi wieczystej, celu publicznego, do którego realizacji nieruchomość jest niezbędna; powierzchni nieruchomości, dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości i stanu jej zagospodarowania, lokali zamiennych oraz sposobu ich zapewnienia najemcom wywłaszczonych lokali, właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, osoby, której przysługują ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości, nieruchomości zamiennych] oraz niezbędnymi dokumentami [tj. dokumentacją przebiegu rokowań, decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zawierającą określenie granic terenu niezbędnego do realizacji celu publicznego, na który nieruchomość wywłaszczono, mapą z rejestrem nieruchomości objętych wnioskiem o wywłaszczenie, pełnym odpisem księgi wieczystej założonej dla nieruchomości objętej wnioskiem o wywłaszczenie, wypisem i wyrysem z katastru nieruchomości,
- przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego,



- sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość wywłaszczonej nieruchomości,
- rozprawa administracyjna,
- wydanie decyzji administracyjnej

7. WYDAWANIE W DRODZE DECYZJI ZEZWOLEŃ NA ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI

podstawa prawna : art. 124 - 127 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.)

1. Starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, może w drodze decyzji ograniczyć, sposób korzystania z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zezwolenie może być udzielone z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej. Udzielenie zezwolenia powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na ww. wykonanie prac. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań.

Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

Decyzja ostateczna, o której mowa wyżej, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, lub organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli zezwolenie było udzielone na wniosek tej jednostki.

Na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń.

Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi przysługuje odszkodowanie.

Kwestia ustalenia odszkodowania za ewentualne obniżenie się wartości przedmiotowej nieruchomości - wyrządzone szkody, rozpatruje się w odrębnym postępowaniu odszkodowawczym, po zakończeniu inwestycji. Odszkodowanie, o którym mowa, powinno odpowiadać wartości wywołanych szkód. Ustalenie odszkodowania po zakończeniu inwestycji [ostatecznym ustaleniu rodzaju i rozmiaru szkód] następuje po złożeniu wniosku przez osobę uprawnioną do zgłoszenia roszczenia.

2. Starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, w przypadkach określonych w art. 108 kodeksu postępowania administracyjnego może w drodze decyzji udzielić osobie, która będzie realizowała cel publiczny, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości, jeżeli zwłoka w jej zajęciu uniemożliwiałaby realizację celu publicznego, na który nieruchomość została wywłaszczona. Decyzji tej może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności.
3. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na prowadzenie działalności polegającej na poszukiwaniu, rozpoznawaniu lub wydobywaniu kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody.

4. W przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może udzielić, w drodze decyzji, zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.
Decyzji powyższej nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.
Po upływie okresu, na który nastąpiło zajęcie nieruchomości, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, jest obowiązany doprowadzić nieruchomość do stanu poprzedniego. Gdyby przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego było niemożliwe albo pociągało za sobą nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi przysługuje odszkodowanie.
Jeżeli na skutek czasowego zajęcia nieruchomości właściciel lub użytkownik wieczysty nie będzie mógł korzystać z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, może żądać, aby starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości w drodze umowy.

Procedura:

- złożenie wniosku przez osobę uprawnioną
- przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego polegającego na skompletowaniu niezbędnych dokumentów do wydania decyzji
- oględziny nieruchomości
- rozprawa administracyjna
- wydanie decyzji administracyjnej
- jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje szkodę, na wniosek właściciela Starosta Poznański wydaje decyzję o ustaleniu wysokości odszkodowania
- wniosek do sądu powszechnego o wpis w księdze wieczystej zezwolenia na zajęcie nieruchomości, zgodnie z decyzją Starosty Poznańskiego

8. USTALANIE ODSZKODOWANIA ZA NIERUCHOMOŚCI PRZEJĘTE POD DROGI GMINNE, POWIATOWE, WOJEWÓDZKIE I KRAJOWE

a) w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. [Dz. U. z 1998 roku Nr 133, poz. 872 ze zm.]

Nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 r. we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, nie stanowiące ich własności, a zajęte pod drogi publiczne, z dniem 1 stycznia 1999 r. stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego za odszkodowaniem.

Ustalone przez starostę, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej w drodze decyzji administracyjnej, odszkodowanie, wypłaca:

- gmina - w odniesieniu do dróg będących w dniu 31 grudnia 1998 r. drogami gminnymi,
- Skarb Państwa - w odniesieniu do pozostałych dróg.

Podstawą do ustalenia odszkodowania jest ostateczna decyzja wojewody stwierdzająca przejście z dniem 1.01.1999 roku, z mocy prawa, własności nieruchomości za odszkodowaniem, na własność Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego.

Odszkodowanie, będzie ustalone i wypłacane według zasad i trybu określonych w przepisach o odszkodowaniach za wywłaszczone nieruchomości, na wniosek właściciela nieruchomości złożony w okresie od dnia 1 stycznia 2001 r. do dnia 31 grudnia 2005 r. Po upływie tego okresu roszczenie wygasa.

Ustalenie odszkodowania następuje po złożeniu wniosku przez osobę uprawnioną.



Procedura:

- złożenie wniosku przez osobę uprawnioną [wraz z ostateczną decyzją wojewody stwierdzającą przejście z dniem 1.01.1999 roku, z mocy prawa, własności nieruchomości za odszkodowaniem, na własność Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego i poświadczonym skróconym odpisem księgi wieczystej]
- wszczęcie postępowania administracyjnego zmierzającego do ustalenia odszkodowania [w przypadku, braku decyzji Wojewody Wielkopolskiego, o której mowa wyżej, organ wszczyna postępowanie wyjaśniające mające na celu wydanie przez Wojewodę Wielkopolskiego decyzji stwierdzającej przejście z dniem 1.01.1999 roku, z mocy prawa, własności nieruchomości za odszkodowaniem, na własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego]
- sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości.
- rozprawa administracyjna
- wydanie decyzji administracyjnej
- wniosek do sądu powszechnego o uregulowanie księgi wieczystej
- występowanie z wnioskiem do Wojewody Wielkopolskiego o przekazanie środków finansowych w sprawach dotyczących wypłaty odszkodowania ustalonego decyzją Starosty Poznańskiego za nieruchomości zaliczone do kategorii dróg powiatowych, wojewódzkich i krajowych.

b) w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.)

Zgodnie z art.98 ww. ustawy działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe - z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca projekt podziału stała się ostateczna, a orzeczenie o podziale prawomocne. Dotyczy to również sytuacji, gdy podział nieruchomości został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, z tym że prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne wygasa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca projekt podziału stała się ostateczna, a orzeczenie o podziale prawomocne.

Za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości. Ustalenie odszkodowania następuje po złożeniu wniosku przez osobę uprawnioną.

Procedura:

- złożenie wniosku wraz z decyzją zatwierdzającą projekt podziału geodezyjnego nieruchomości, na mocy którego wydzielona została działka gruntu pod drogi [będąca uprzednio własnością wnioskodawcy], poświadczonym skróconym odpisem księgi wieczystej oraz protokołem z rokowań przeprowadzonych między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym, a właściwym organem, z którego wynika, że nie doszło do uzgodnienia wysokości odszkodowania,
- sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości.
- rozprawa administracyjna
- wydanie decyzji administracyjnej

9. PRZEKSZTAŁCANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO PRZYSŁUGUJĄCEGO OSOBOM FIZYCZNYM W PRAWO WŁASNOŚCI.

Podstawa prawna:

- *ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459.),*

Starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wydaje decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Przepisy ustawy stosuje się do osób fizycznych będących w



dnia wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, mogą również wystąpić osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego oraz spółdzielnie mieszkaniowe, będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 cyt. wyżej ustawy ustalenie opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) tj. na podstawie art. 67 ust.1, art. 68, art. 69 oraz art. 70 ust.2-4 cyt. wyżej ustawy. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Na poczet ceny nieruchomości gruntowej zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości określoną według stanu na dzień wydania decyzji o przekształceniu. Koszty operatu szacunkowego ponosi wnioskodawca (wykaz biegłych rzeczoznawców majątkowych wywieszony jest na tablicy ogłoszeń – w siedzibie Starostwa- przy ul. Jackowskiego 18, I piętro).

Na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361), właściciel nieruchomości jest zobowiązany do ujawnienia swego prawa w księdze wieczystej.

Ustawodawca przewidział termin składania wniosków w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności do dnia 31.12.2012 r. Obecnie prowadzone są postępowania w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, które są kontynuacją wniosków złożonych do 31.12.2003 r.

Procedura :

- złożenie wniosku przez osobę uprawnioną [wraz z kserokopią aktu notarialnego nabycia użytkowania wieczystego, odpisem księgi wieczystej oraz opłatą skarbową w wysokości 5 zł za wniosek i 0,50 zł za każdy załącznik]
- weryfikacja dokumentów w celu stwierdzenia, czy użytkownik wieczysty spełnia przesłanki określone w ww. ustawie
- badanie legalności nabycia przedmiotowej nieruchomości przez Skarb Państwa
- sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości,
- wydanie decyzji administracyjnej
- w przypadku, gdy użytkownik wieczysty wnioskuje o udzielenie bonifikaty od opłaty za przekształcenie, przed wydaniem decyzji, organ występuje do Wojewody Wielkopolskiego o wyrażenie zgody na udzielenie bonifikaty oraz wydanie stosownego zarządzenia,
- jeżeli użytkownik wieczysty składa wniosek o rozłożenie na raty opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego na własność, po uprawomocnieniu się decyzji, organ występuje do sądu powszechnego z wnioskiem o wpis prawa własności przedmiotowej nieruchomości oraz obciążenie nieruchomości hipoteką przymusową na rzecz Skarbu Państwa

10. NABYCIE MIENIA NA WŁASNOŚĆ POWIATU POZNAŃSKIEGO.

podstawa prawna: art. 60 i 64 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. z 1998 r. Nr 133, poz. 872 ze zm.).

Mienie Skarbu Państwa będące we władaniu instytucji i państwowych jednostek organizacyjnych przejmowanych z dniem 1 stycznia 1999 r. przez jednostki samorządu terytorialnego na podstawie przepisów ustawy kompetencyjnej oraz przepisów niniejszej ustawy z tym dniem staje się z mocy prawa mieniem właściwych jednostek samorządu terytorialnego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Nabycie mienia stwierdza wojewoda w drodze decyzji.



Przekazanie powiatom mienia Skarbu Państwa oraz mienia Skarbu Państwa będącego we władaniu państwowych osób prawnych, innego niż określone w art. 60 ust. 1 i 4, a służącego do wykonania zadań powiatu, może nastąpić, na wniosek zarządu powiatu, w drodze decyzji wojewody.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego i zebraniu materiału dowodowego oraz niezbędnej dokumentacji geodezyjnej, Zarząd Powiatu Poznańskiego występuje do Wojewody Wielkopolskiego z wnioskiem o potwierdzenie przejścia prawa własności nieruchomości, które na podstawie przepisów szczególnych stały się [z mocy prawa lub na wniosek Zarządu Powiatu Poznańskiego] własnością Powiatu Poznańskiego. Dotyczy to w szczególności nieruchomości stanowiących :

- drogi
- szkoły
- zakłady opieki zdrowotnej

Po wydaniu przez Wojewodę Wielkopolskiego ww. decyzji Zarząd Powiatu Poznańskiego występuje do sądu powszechnego z wnioskiem o ujawnienie własności na rzecz Powiatu Poznańskiego.

11. ODDAWANIE W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA ICH POSIADACZOM SPEŁNIAJĄCYM PRZESŁANKI art. 207 USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI.

podstawa prawna : art. 207 i 207a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.)

Osoby, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawały nimi nadal w dniu 1 stycznia 1998 r., mogą żądać oddania nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków, jeżeli zabudowały te nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą.

Nabycie własności budynków wybudowanych ze środków własnych posiadaczy następuje nieodpłatnie.

Jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową, zawarcie umowy, o której mowa wyżej, jest uzależnione od zgodności tej lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania.

Oddanie ww. nieruchomości w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynku może nastąpić po wydaniu przez Wojewodę Wielkopolskiego zarządzenia wyrażającego zgodę na zbycie nieruchomości [art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami].

Procedura :

- wniosek osoby uprawnionej
- przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego [w szczególności skompletowanie dokumentów potwierdzających posiadanie nieruchomości przez wnioskodawcę w dniu 05.12.1990 roku oraz pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą budynków posadowionych na działce],
- oględziny nieruchomości,
- sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości,
- wystąpienie do Wojewody Wielkopolskiego o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości Skarbu Państwa
- przygotowanie projektu protokołu rokowań
- przygotowanie materiałów niezbędnych do zawarcia aktu notarialnego
- przekazanie dokumentów do Wydziału Finansów



12. POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCE REGULACJI KSIĄG WIECZYSTYCH

(m.in. założenie księgi wieczystej, wpis prawa własności do już istniejącej księgi wieczystej, wpis lub wykreślenie wzmianki o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego, wpis lub wykreślenie hipoteki)

W ramach prowadzonych postępowań Starosta Poznański wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa oraz Powiat Poznański, w odniesieniu do nieruchomości Powiatu Poznańskiego występuje do sądów powszechnych z wnioskami o wpis prawa własności na rzecz Skarbu Państwa oraz Powiatu Poznańskiego oraz założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz Powiatu Poznańskiego

Starosta Poznański wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, wydaje również, na wniosek osoby posiadającej interes prawny, zezwolenia na wykreślenie z działu IV księgi wieczystej hipoteki ustanowionej na rzecz Skarbu Państwa.

Procedura :

- złożenie przez osobę posiadającą interes prawny wniosku o wydanie zezwolenia na wykreślenie z księgi wieczystej hipoteki ustanowionej na rzecz Skarbu Państwa [wraz z kserokopią dokumentu, na mocy którego ustanowione zostało zabezpieczenie hipoteczne, poświadczonym skróconym odpisem księgi wieczystej, dowodem wpłaty potwierdzającym uregulowanie zaległej kwoty zabezpieczenia hipotecznego]
- weryfikacja dokumentów w celu stwierdzenia zasadności wniosku [m.in. ustalenie czy Starosta Poznański jest organem posiadającym kompetencje do wydania zezwolenia]
- zbadanie księgi wieczystej
- wydanie zezwolenia na wykreślenie z księgi wieczystej hipoteki ustanowionej na rzecz Skarbu Państwa

Starosta Poznański wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, dokonuje również, na wniosek osoby posiadającej interes prawny, wykreślenia z księgi wieczystej wzmianek o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

Procedura :

- złożenie przez osobę posiadającą interes prawny wniosku o wykreślenie z księgi wieczystej wzmianki o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego [wraz z kserokopią stosownych dokumentów, w szczególności poświadczonym skróconym odpisem księgi wieczystej],
- weryfikacja dokumentów w celu stwierdzenia zasadności wniosku,
- zbadanie księgi wieczystej,
- wniosek do sądu powszechnego o wykreślenie z księgi wieczystej wzmianki o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

13. WYKREŚLENIE Z KSIĘGI WIECZYSTEJ CIĘŻARU REALNEGO ORAZ HIPOTEK WPISANYCH Z TYTUŁU NABYCIA OD SKARBPAŃSTWA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

podstawa prawna: dekret Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6.09.1944r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945r. Nr 3, poz. 13), dekret z dnia 18.04.1955r. o uwłaszczeniu i o uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym (tekst jednolity Dz. U. z 1959r. nr 14, poz. 78 z późniejszymi zmianami), dekret z dnia 27.07.1949r. o zaciąganiu nowych i określaniu wysokości nie umorzonych zobowiązań pieniężnych (Dz. U. R. P. nr 45, poz. 332), ustawa z dnia 28.10.1950 o zmianie systemu pieniężnego (Dz. U. nr 50, poz. 459), rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28.10.1950 w sprawie określania stosunku przeliczania niektórych zobowiązań (Dz. U. nr 50, poz. 461), ustawa z dnia 7.07.1994 o denominacji złotego (Dz. U. nr 84, poz. 386)

Wpisy ciężarów realnych w dziale III ksiąg wieczystych stanowią zabezpieczenie spłaty reszty ceny nieruchomości nadawanych na własność osobom fizycznym w trybie dekretu Polskiego Komitetu

Wyzwolenia Narodowego z dnia 6.09.1944r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945r. Nr 3, poz. 13) oraz dekretu z dnia 18.04.1955r. o uwłaszczeniu i o uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym (tekst jednolity Dz. U. z 1959r. nr 14, poz. 78 z późniejszymi zmianami).

Wydziały finansowe organów administracji państwowej stopnia podstawowego ściągają należności zabezpieczone wpisanymi do ksiąg wieczystych ciężarami realnymi łącznie z podatkami: rolnym, od nieruchomości i innych obciążeń w formie łącznego zobowiązania pieniężnego, pobieranego w sumie łącznej. W przypadku, gdy brak jest pokwitowań informuje się wnioskodawcę, że należy wystąpić do urzędu gminy z wnioskiem o wydanie zaświadczenia, że cała należność za nadane na własność w drodze reformy rolnej przedmiotowe gospodarstwo (z tytułu P.F.Z.) została spłacona. Zaświadczenie takie wnioskodawca przedkłada do wniosku o wykreślenie ciężaru realnego.

W przypadku braku jakichkolwiek dokumentów poświadczających, że obciążenie zostało spłacone, Starosta oblicza przelicza zapisaną w KW należność według wolnorynkowych cen żyta obowiązujących w dacie naliczenia.

Hipoteki wpisane z tytułu nabycia od Skarbu Państwa nieruchomości rolnych znajdują się w dziale IV ksiąg wieczystych.

Procedura realizacji sprawy:

1. Dekretacja sprawy przez Kierownika Referatu lub Dyrektora Wydziału (przyporządkowanie sprawy pracownikowi prowadzącemu sprawę z zakresu regulowania prawa własności gospodarstw rolnych).
2. Rejestracja wniosku w odpowiednim rejestrze spraw – pracownik.
3. Kontrola sprawy pod kątem właściwości Starosty Poznańskiego jako organu do rozpatrzenia wniosku.
4. Kontrola kompletu dokumentów załączonych do wniosku – pracownik.
5. Wystąpienie do wnioskodawcy o uzupełnienie wniosku o niezbędne dokumenty (np. przedłożenie wyżej wymienionego zaświadczenia z urzędu gminy, że cała należność została spłacona lub przedłożenie dokumentów spłaty obciążenia) - pracownik, Kierownik Referatu lub Dyrektor Wydziału.
6. Przeliczenie obciążenia figurującego w księdze wieczystej – zgodnie z przepisami prawa (w przypadku obciążeń w dziale III – gdy brak jest dowodów spłaty) – pracownik.
7. Konsultacje merytoryczne z Kierownikiem Referatu i Dyrektorem Wydziału.
8. Poinformowanie wnioskodawcy o konieczności dokonania wpłaty (uiszczenia należności) będącej równowartością pieniężną ciężaru realnego wpisanego w dziale III księgi wieczystej - pracownik, Kierownik Referatu lub Dyrektor Wydziału.
9. Wydanie stosownego zezwolenia na dokonanie wykreślenia wpisu w księdze wieczystej- pracownik, Kierownik Referatu, Dyrektor Wydziału, Starosta.

14. DECYZJE DOTYCZĄCE NIEODPŁATNEGO NADAWANIA NA WŁASNOŚĆ DZIAŁEK:

- dotyczy:

- a) nieodpłatnego nadawania na własność działki emerytalnej pochodzącej z gospodarstwa rolnego przekazanego Skarbowi Państwa za rentę osobie, która przekazała gospodarstwo lub jej zstępny;
- b) nieodpłatnego nadania na własność działki gruntu obejmującej budynki, w których znajdują się przydzielone do bezpłatnego korzystania lokale mieszkalne i pomieszczenia gospodarskie osobie, która przekazała gospodarstwo rolne na Skarb Państwa lub jej zstępny;
- c) nieodpłatnego nadania na własność działki gruntu, na której znajdują się budynki ze zdanego na własność Skarbu Państwa gospodarstwa rolnego właścicielowi budynku;
- d) nadania na własność nieruchomości rolnej w trybie art.6 dekretu z 18 kwietnia 1955 roku (Dz.U. z 1959r. Nr 14, poz.78 z późn. zmianami);

podstawa prawna: ustawa z dnia 20.12.1990r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (tekst jednolity: Dz. U. z 1998r. nr 7, poz. 25 z późniejszymi zmianami), ustawa z dnia 24.02.1989r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz. U. z 1989r. nr 10, poz. 53)

Zgodnie z treścią art. 118 osobie, której przysługuje prawo użytkowania działki gruntu z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego Państwu, w myśl dotychczasowych przepisów, na jej wniosek przyznaje się nieodpłatnie własność tej działki. Osobie, której przysługuje prawo do bezpłatnego korzystania z lokalu

mieszkalnego i pomieszczeń gospodarskich, z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego Państwu, w myśl dotychczasowych przepisów, na jej wniosek przyznaje się nieodpłatnie własność działki obejmującej budynki, w których znajdują się ten lokal i te pomieszczenia, o powierzchni niezbędnej do korzystania z tych budynków. Z wnioskiem może wystąpić również zstępny osoby uprawnionej (czyli dzieci, wnuki) Działka musi stanowić własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a przyznanie własności nie może naruszać praw osób trzecich do tej działki.

Zgodnie z przepisami wyżej wymienionej ustawy z 1989r. również właścicielowi budynków znajdujących się na działce gruntu, która wchodziła w skład gospodarstwa rolnego przekazanego Państwu na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem 1 stycznia 1983r. przysługuje nieodpłatnie na własność działka gruntu, na której te budynki zostały wniesione. O przeniesieniu własności działki stanowiącej własność Skarbu Państwa i jej wielkości orzeka starosta.

Procedura realizacji sprawy:

1. Dekretacja sprawy przez Kierownika Referatu lub Dyrektora Wydziału (przyporządkowanie sprawy pracownikowi prowadzącemu sprawę z zakresu regulowania prawa własności gospodarstw rolnych).
2. Rejestracja wniosku w odpowiednim rejestrze spraw – pracownik.
3. Kontrola sprawy pod kątem właściwości Starosty Poznańskiego jako organu do rozpatrzenia wniosku.
4. Kontrola kompletu dokumentów załączonych do wniosku – pracownik.
5. Wystąpienie do wnioskodawcy pismem informującym o przysługujących prawach oraz z prośbą o uzupełnienie wniosku o niezbędne dokumenty () - pracownik, Kierownik Referatu lub Dyrektor Wydziału.
6. Konsultacje merytoryczne z Kierownikiem Referatu i Dyrektorem Wydziału.
7. Przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego w celu ustalenia wielkości działki niezbędnej do korzystania z budynku
 - a) wizja lokalna w terenie celem ustalenia stanu technicznego i lokalizacji budynków pochodzących z gospodarstwa rolnego) – w przypadku postępowania o nadanie gruntu pod budynkiem,
 - b) zlecenie wizji lokalnej Powiatowemu Ośrodkowi Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (w miejscu) celem ustalenia możliwości wydzielenia geodezyjnego działek.- gdy istnieje konieczność dokonania podziału geodezyjnego działki.
8. Przygotowanie projektu decyzji – pracownik
9. Kontrola projektu decyzji i zatwierdzenie decyzji – Kierownik Referatu lub (i) Dyrektor Wydziału.
10. Wystąpienie do właściwego sądu z zawiadomieniem o zmianie właściciela nieruchomości (gdy decyzja starosty stała się ostateczna).



Zadania Referatu Zespół Zwrotów i procedury ich realizacji.

Podstawowym zadaniem jest orzekanie o zwrocie wywłaszczonych nieruchomości stanowiących własność Miasta Poznania oraz o zwrocie wypłaconego odszkodowania lub nieruchomości zamiennej

Podstawa prawna:

- art. 136-142 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 261, poz. 2603 z późn. zm);
- art. 26 §2 i §3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1071 z późn. zm) wyznaczający z urzędu Starostę Poznańskiego jako organu właściwego do załatwienia spraw zwrotu nieruchomości stanowiących własność Miasta Poznania.

Zgodnie z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeżeli stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu.

W myśl art. 137 u.g.n. nieruchomość uznaje się za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, jeżeli : pomimo upływu 7 lat od dnia w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, nie rozpoczęto prac związanych z realizacją tego celu, albo pomimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, cel ten nie został zrealizowany..

W razie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, poprzedni właściciel lub spadkobierca zwraca Skarbowi Państwa lub właściwej jednostce samorządu terytorialnego, w zależności od tego, kto jest właścicielem nieruchomości w dniu zwrotu, wypłacone odszkodowanie, a także nieruchomość zamienną, jeżeli była przyznana w ramach odszkodowania.

Na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece, właściciel nieruchomości jest zobowiązany do ujawnienia swego prawa w księdze wieczystej.

Procedura:

- złożenie przez osoby uprawnione wniosku wraz z dokumentami dotyczącymi nabycia lub przejęcia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa dokumentami stwierdzającymi nabycie spadku po poprzednim właścicielu nieruchomości, jeżeli wnioskodawcą nie jest poprzedni właściciel, do Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego „GEOPOZ”,
- wyłączenie się Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego „GOPOZ” z prowadzenia sprawy zgodnie z uchwałą siedmiu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 maja 2003 r., sygn. Akt OPS 1/03 i przekazanie sprawy o zwrot nieruchomości do Wojewody Wielkopolskiego,
- postanowienie Wojewody Wielkopolskiego o wyznaczeniu Starosty Poznańskiego jako organu właściwego do załatwienia sprawy zwrotu nieruchomości,
- przeprowadzenie szczegółowego postępowania wyjaśniającego łącznie z pozyskaniem niezbędnej dokumentacji technicznej, przeprowadzenie oględzin, wykonanie projektu podziału
- ustalenie przeznaczenia nieruchomości w planach zagospodarowania przestrzennego (aktualnie oraz w okresie 7 lat od nabycia lub przejęcia na rzecz Skarbu Państwa,
- sporządzenie, w przypadku zwrotu nieruchomości, przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość wywłaszczonej nieruchomości.
- rozprawa administracyjna,
- wydanie decyzji administracyjnej.

Dyrektor
Wydziału Nieruchomości
[Podpis]
Gracyna Komisarz

[Podpis]