

UCHWAŁA NR XXIII/333/12
RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia 10 października 2012 r.

w sprawie przyjęcia wniosku Komisji Rewizyjnej z kontroli problemowej przeprowadzonej w Urzędzie Miasta Kołobrzeg - Wydział Gospodarki Nieruchomościami w zakresie naliczania i poboru opłaty adiacenckiej w 2011 r.

Na podstawie art.18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn.zm.) oraz § 58 ust. 1 Statutu Miasta Kołobrzeg (uchwała Nr LIV/694) Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 14 września 2006 r.; Dz.Urz.Woj.Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 105, poz. 1965, z późn.zm.) **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się wniosek zawarty w sprawozdaniu z przeprowadzonej kontroli problemowej w Urzędzie Miasta Kołobrzeg - Wydział Gospodarki Nieruchomościami w zakresie naliczania i poboru opłaty adiacenckiej w 2011 r., o treści:

„Określić zasady postępowania przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami w przypadku, gdy inwestycje infrastrukturalne powodujące wzrost wartości nieruchomości na terenie Gminy Miasto Kołobrzeg, prowadzone są ze środków Skarbu Państwa, województwa, powiatu, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Ryszard Szufel

Sprawozdanie

Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kołobrzeg z kontroli problemowej w Urzędzie Miasta Kołobrzeg – Wydział Gospodarki Nieruchomościami.

Przedmiot kontroli: naliczanie i pobór opłaty adiacenckiej w 2011 r.

Kontrolę przeprowadził zespół kontrolny w składzie:

1. **Jacek Woźniak** – kierownik zespołu;
2. **Adam Wieczorek** – członek zespołu;

na podstawie upoważnienia do kontroli z dnia 3 sierpnia 2012 r.
znak: BRM.0012.1.35.2012.K, w terminie od 8 do 29 sierpnia 2012 r.

W trakcie kontroli informacji udzielali: **Anna Zagrodnik** – podinspektor w Wydziale GN, **Wojciech Hercka** – inspektor w Wydziale GN, **Damian Kunz** – p.o. Naczelnika Wydziału GN.

Opłata adiacencka jest opłatą nakładaną przez gminy na właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek budowy urządzeń infrastruktury technicznej ze środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi albo w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości. Ustawowa definicja opłaty adiacenckiej zawarta jest w art. 4 pkt 11 ustawy z 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 144 ustawy poprzez wnoszenie tej opłaty właściciele nieruchomości oraz użytkownicy wieczystości, którzy zgodnie z przepisami nie wnoszą opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, uczestniczą w kosztach budowy infrastruktury technicznej. Wysokość opłaty adiacenckiej ustala uchwałą rada gminy. Jej wysokość nie może przekroczyć 50% różnicy między wartością nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej a jej wartością po ich wybudowaniu oraz wzrostu wartości w wyniku jej scalenia i podziału. W przypadku natomiast podziału nieruchomości, zgodnie z art. 98a ustawy uchwalona stawka procentowa nie może być wyższa niż 30% różnicy pomiędzy wartością przed podziałem a wartością po jego dokonaniu. Wysokość stawki opłaty adiacenckiej ustalono:

- **20%** różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej a wartością, jaką ma po ich wybudowaniu - Uchwałą Nr XXIX/374/04 Rady Miejskiej w Kołobrzegu, z dnia 30.11.2004r;
- **30%** różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed dokonaniem podziału geodezyjnego a wartością, jaką mają nowo wydzielone działki gruntu - Uchwałą Nr XXV/351/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24.10.2008r.

Decyzję w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej wydaje prezydent miasta. Zgodnie z art. 145 ust. 2 ustawy, może ona zostać wydana w ciągu 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Należy podkreślić, że za dzień stworzenia warunków, o których jest mowa powyżej, uznaje się protokolarne odebranie inwestycji lub formalne dopuszczenie do użytkowania. Dodatkowym zastrzeżeniem jest to, że w dniu stworzenia tych warunków musi obowiązywać uchwała rady gminy ustalająca wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej. W przypadku podziału nieruchomości, zgodnie z art. 98a ust. 1 ustawy również przewiduje termin 3 letni, po upływie, którego właściciel nieruchomości nie może zostać zobowiązany do jej zapłaty. Liczony jest on dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie

o podziale stało się prawomocne. Natomiast w przypadku scalenia i podziału nieruchomości ustawodawca nie przewidział takiego trzyletniego terminu.

Do ustalenia wysokości indywidualnej opłaty konieczny jest udział w postępowaniu rzeczoznawcy majątkowego. Na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w wydanym na jej podstawie rozporządzeniu określa on wartość nieruchomości zarówno przed zaistnieniem jednym z trzech wyżej wymienionych stanów faktycznych, jak i po nim.

Osoba fizyczna czy też osoba prawna, która jest adresatem decyzji ustalającej wysokość opłaty adiacenckiej ma obowiązek wnieść ją w ciągu 14 dni, od kiedy decyzja ta stała się ostateczna. Ustawodawca przewidział możliwość rozłożenia, na wniosek, opłaty adiacenckiej na raty. Okres, na który można maksymalnie dokonać rozłożenia wynosi 10 lat, przy czym raty z tego tytułu płacone są corocznie. Raty podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

W postępowaniach o naliczenie opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek jej podziału geodezyjnego w 2011 zakończono decyzją jedno postępowanie rozpoczęte w 2010 roku - decyzja z 26.09.2011r (GN.72214-2.X-2/10) ustalająca jednorazową opłatę adiacencką w wysokości **194.220 zł** za podział działki nr 34/1 obr. 16 o pow. 2,5133 ha. W toku kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości w tym zakresie.

W okresie objętym kontrolą zakończono realizację następujących inwestycji infrastrukturalnych (informacja uzyskana w Wydziale GN):

- sieci kanalizacyjno – wodociągowej w rejonie ulic Mazowieckiej, Kujawskiej, Wielkopolskiej i Artyleryjskiej;
 - budowa drogi wraz z kanałami deszczowymi, studzienkami ściekowymi i parkingami (ul. Koralowa);
 - Budowa drogi wraz z chodnikami, odwodnieniem i oświetleniem (ul. Szarych Szeregów).
- Łączne wpływy do budżetu miasta z decyzji wydanych w sprawach dot. budowy infrastruktury technicznej w 2011r powinny wynieść **137.834,57 zł** (po odliczeniu umorzeń i uchyleń).

Rzeczywisty dochód miasta w 2011r z tytułu opłaty adiacenckiej (infrastruktura + podziały) wyniósł **304.902,10 zł** (uwzględniono rozłożenie opłat na raty).

W postępowaniach prowadzonych w 2011r z Urzędem Miasta Kołobrzeg współpracowali rzeczoznawcy majątkowi:

1. Umowa nr 341.I-78-7/10 zawarta w dniu 21.07.2010 r. Podstawę zawarcia umowy stanowi wybór Wykonawcy w trybie udzielenia zamówienia "zapytanie o cenę". Wykonawca: [REDAKTOWANE] (ul. Szarych Szeregów).
2. Umowa nr 341.I-78-2/10 zawarta w dniu 21.07.2010 r. Podstawę zawarcia umowy stanowi wybór Wykonawcy w trybie udzielenia zamówienia "zapytanie o cenę". Wykonawca: [REDAKTOWANE] (ul. Koralowa).
3. Umowa nr 341.I-110-2/11 zawarta w dniu 21.06.2011 r. Podstawę zawarcia umowy stanowi wybór Wykonawcy, dokonany w trybie udzielenia zamówienia w trybie "z wolnej ręki". Wykonawca: Zakład Produkcyjno-Usługowo-Handlowy "JUREX" [REDAKTOWANE] (ul. Mazowiecka, Kujawska, Wielkopolska, Artyleryjska).

W Urzędzie Miasta Kołobrzeg brak jest systemu obiegu dokumentów pomiędzy właściwymi wydziałami (Wydział Inwestycji – Wydział GN) oraz określonych zasad postępowania w przypadku, gdy inwestycje infrastrukturalne powodujące wzrost wartości nieruchomości na terenie Gminy Miasto Kołobrzeg, prowadzone są ze środków Skarbu Państwa, województwa, powiatu, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

Do protokołu z kontroli swoje uwagi wniósł Prezydent Miasta Kołobrzeg pismem z dnia 19.09.2012r. Prezydent Miasta w czterech punktach odnosi się do ustaleń Zespołu kontrolnego. Komisja Rewizyjna przyjmuje zastrzeżenie zgłoszone w punkcie 1 niniejszego pisma.

W punkcie 2 Prezydent Miasta zarzuca kontrolującemu, że:

„pominęli w protokole istotne fakty, które wpłynęły na czas trwania poszczególnych postępowań w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej. Nie zawarli w nim ustaleń, co do przyczyn przedłużenia postępowania niezależnych od pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. W przypadku ul. Koralowej był to niepoprawnie sporządzony operat szacunkowy. Czynności wyjaśniające i korespondencja z rzeczoznawcą trwały od 17 stycznia do 27 kwietnia 2011r, tj. ponad trzy miesiące i ostatecznie zakończyły się przekazaniem sprawy przez ministra infrastruktury do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego. Sformułowanie przez kontrolujących ogólnego wniosku o notorycznym naruszaniu art. 35 kodeksu postępowania administracyjnego, czyli niczym nieuzasadnionej zwłoki, z pominięciem przyczyn przedłużania poszczególnych postępowań, niezależnych od Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, nie daje obiektywnego obrazu, co do faktycznego sposobu prowadzenia spraw. W konsekwencji może wprowadzić pozostałych Radnych Rady Miasta Kołobrzeg w błąd w tym zakresie. Zwłaszcza, że wniosek powyższy został postawiony m.in. w oparciu o niezgodną ze stanem faktycznym datę protokołu odbioru robót ul. Koralowej, co opisano w pkt 1 niniejszego pisma”.

Zarówno kontrolujący, jak i kontrolowany podnosili w trakcie kontroli, że system wymiany informacji wewnątrz Urzędu Miasta Kołobrzeg nie działa prawidłowo, stąd zapewne informacja o zakończeniu inwestycji (budowa ul. Koralowej) w dniu 10 lipca 2008r (dzień podpisania protokołu odbioru końcowego) z Wydziału Inwestycji do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami dotarła 8 (osiem!) miesięcy po fakcie. Zgodnie z art. 145 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami, wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Za datę „stworzenia warunków” przyjmuje się w tym przypadku datę sporządzenia protokołu odbioru końcowego, tj. 10 lipca 2008r i zaistnienie tej okoliczności jest podstawą do wszczęcia postępowania z urzędu, o czym zgodnie z art. 61 § 4 kpa należy zawiadomić strony postępowania. W związku z powyższym, decyzja o wszczęciu postępowania administracyjnego powinna nastąpić niezwłocznie po tej dacie. W podobnym tonie wypowiedział się Skarbnik Miasta w opinii do materiału na Kolegium.

Wyjaśnienia Prezydenta Miasta dot. przyczyn przedłużenia postępowania w przedmiotowej sprawie „niezależnych od pracowników Wydziału...” są niewiarygodne. Jeżeli Prezydent Miasta Kołobrzeg w dniu 18 marca 2009r, tj. 9 miesięcy od daty „stworzenia warunków”, wydaje dyspozycję, ażeby wszcząć postępowanie administracyjne w sprawie naliczenia opłaty adiacenckiej, to wybór (w trybie zapytania o cenę) i zawarcie umowy z rzeczoznawcą majątkowym w lipcu 2010r (umowa z 21.07.2010r), tj. ponad 15 miesięcy później, nie znajduje żadnego uzasadnienia i należy ocenić negatywnie, jako lekceważenie przez kierownictwo Wydziału GN poleceń Prezydenta Miasta. Ponadto, jeżeli – jak wskazuje Prezydent w swoim piśmie – od 17 stycznia 2011r do 27 kwietnia 2011r trwały „czynności wyjaśniające i korespondencja z rzeczoznawcą” ws. prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych, to zarówno w dniu 24 marca 2011r, w którym Naczelnik Wydziału GN informuje strony postępowania o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, jak i w dniu 21 kwietnia 2011r, czyli w dniu wydania przez Prezydenta Miasta decyzji administracyjnej w przedmiotowej sprawie, wciąż trwał spór z rzeczoznawcą dot. poprawności wykonania operatu szacunkowego, co ma istotne znaczenie dla sprawy, o czym organ nie poinformował stron postępowania. W toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności i podejmują wszelkie kroki niezbędne

do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli (art. 7 kpa). Przed wydaniem decyzji zebrane dowody w sprawie nie powinny budzić żadnych wątpliwości. Organy administracji publicznej powinny działać w sprawie wnikliwie i szybko, posługując się możliwie najprostszymi środkami prowadzącymi do jej załatwienia (art. 12 § 1 kpa).

Pracownicy Wydziału GN popełniają wciąż ten sam błąd, informując strony o „wszczęciu postępowania” po przeprowadzeniu przez organ postępowania dowodowego, naruszając permanentnie ich prawa. Zgodnie z art. 10 § 1 kpa organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w **każdym stadium postępowania**, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Nieprawidłowości te wynikają przede wszystkim ze złe rozumianego procesu postępowania administracyjnego, jako uporządkowanego ciągu czynności procesowych, dokonywanych przez organ administracji publicznej i inne podmioty tego postępowania, zmierzających do załatwienia sprawy indywidualnej w drodze decyzji administracyjnej, poczynając od tego, kiedy należy wszcząć postępowanie, jak powinno być ono prowadzone i kiedy zakończone wydaniem decyzji.

W punkcie 3 swojego stanowiska, Prezydent Miasta nie zgadza się ze stwierdzeniem zawartym w protokole, iż „Wszystkie postępowania zakończone w roku 2011, prowadzone były z naruszeniem zasad opisanych w art. 8 i 9 kodeksu postępowania administracyjnego, poprzez nieudzielanie stronom postępowania przez Wydział GN pełnej informacji faktycznej i prawnej o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mają wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków, będących przedmiotem postępowania.”

I dodaje:

„Zespół kontrolny w celu uzasadnienia powyższego, ogólnego stwierdzenia sformułowanego dla wszystkich przeprowadzonych w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami spraw, przywołuje dwa rozstrzygnięcia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, nie wskazując, na jakich faktach kolegium oparto swoje rozstrzygnięcie”.

Dalej przypomina o okolicznościach opisanych w uzasadnieniu decyzji SKO w dwóch wskazanych w protokole z kontroli przypadkach (Decyzja z 13 czerwca 2011r - SKO.4321.1256.11 lub Decyzja z dnia 30 maja 2011r – SKO.4321.1216.11). Oraz:

„(...) stwierdzam, iż zarzut naruszenia zasad w art. 8 i 9 kodeksu postępowania administracyjnego we wszystkich postępowaniach prowadzonych w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, nie jest zasadny. (...) Formułowanie ogólnego wniosku, co do wszystkich postępowań prowadzonych w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, mimo że sytuacja taka nie miała miejsca, wprowadza w błąd osoby nie zapoznane z aktami sprawy”.

W protokole z kontroli wyraźnie jest napisane, że naruszanie zasad z art. 8 i 9 kpa następowało we wszystkich postępowaniach zakończonych w 2011r (tylko ten objęty był kontrolą), dlatego rozszerzanie tego zarzutu Przez Prezydenta Miasta na „wszystkie postępowania prowadzone w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami” jest nieuprawnione. Kontrolujący są skłonni dać wiarę, że zastrzeżenia SKO w opisanych przypadkach spowodowały pozytywne zmiany w prowadzeniu przez Wydział GN postępowaniach.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w dwóch wskazanych powyżej przypadkach, rozpatrując odwołanie stron od decyzji uznało, że zarzuty stawiane przez odwołujących nie są trafne, ale odwołanie zasługuje na uwzględnienie, stwierdzając, że „wydając przedmiotową decyzję organ pierwszej instancji naruszył jednak przepisy postępowania zaś konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy może mieć istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie”. I dalej „(...) w ocenie Kolegium – organ pierwszej instancji nie zachował zasad postępowania, o których mowa w art. 8 i 9 Kpa. Zasady te zaś nakładają na organ obowiązek udzielenia stronom postępowania pełnej informacji faktycznej i prawnej o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mają wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków, będących przedmiotem postępowania. Ponieważ jedynym dopuszczalnym przez prawo dowodem określającym wartość nieruchomości w postępowaniu zmierzającym do ustalenia opłaty adiacenckiej jest operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, organ wymierzający te

opłatę winien poinformować strony o jego sporządzeniu i o ich uprawnieniach, określonych w art. 156 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, co jest powszechnie przyjętą praktyką. Strona ma prawo bowiem wnieść uwagi co do sporządzonego operatu szacunkowego, nawet na własny koszt zlecić jego ocenę”.

Stanowisko SKO potwierdza stawiany przez kontrolujących w toku kontroli zarzut, że pracownicy Wydziału GN popełniają wciąż ten sam błąd, informując strony o „wszczęciu postępowania” **po** przeprowadzeniu przez organ postępowania dowodowego, naruszając ich prawa wynikające z art. 156 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami i możliwości skorzystania z prawa do zlecenia jego oceny w trybie art. 157 cytowanej ustawy. Tym samym oznacza to, że wykonanie przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego winno nastąpić w toku postępowania administracyjnego, a nie przed jego wszczęciem, a strony postępowania powinny być o tym poinformowane i szczegółowo pouczone o przysługujących im prawach.

W trakcie przeglądania akt sprawy kontrolujący zwrócili uwagę, że np. w przypadku ul. Koralowej, Naczelnik Wydziału GN pisma informujące strony postępowań sporządzał tego samego dnia (24 marca 2011r, np. sygn. GN-72214-1.XI-8/10; GN-72214-1.XI-6/10; GN-72214-1.XI-4/10), stosując skądinąd znaną w Urzędzie Miasta Kołobrzeg metodę kopiuj – wklej, kontrolujący mieli pełne podstawy do wyciągnięcia wniosku, że nie tylko sprawy oznaczone sygn. GN-72214-1.XI-6/10, czy GN-72214-1.XI-8/10, w których wydane decyzje były uchylane przez organ drugiej instancji (SKO), gdyż „organ pierwszej instancji naruszył jednak przepisy postępowania”, ale i pozostałe postępowania obarczone tą samą wadą, prowadzone były w sprzeczności z zasadami określonymi w art. 8 i 9 kpa.

Komisja Rewizyjna Rady Miasta Kołobrzeg przypomina, że załącznikami do protokołu są kopie decyzji SKO i inne materiały zgromadzone w toku kontroli, a podczas posiedzenia komisji część wątków była wyczerpująco omówiona, o czym autorzy stanowiska Prezydenta Miasta zapomnieli lub nie wiedzieli.

W punkcie 4 stanowiska do protokołu z kontroli Prezydent Miasta wskazuje:

„Kontrolujący w protokole z kontroli (w części Ustalenia kontroli pkt 2), postawili zarzut złego zakwalifikowania właściwego terminu wszczęcia postępowania. W treści protokołu zespół kontrolny nie wskazał ani faktów, z których wywiódł taki wniosek, jak również przepisów prawa, na jakich oparł się formułując takie stwierdzenie. Brak powyższych elementów uniemożliwia odniesienie się do powyższego zarzutu. Jednocześnie budzi wątpliwość zasadność tego rodzaju zapisów w protokole z kontroli, które nie wynikają ani z przeprowadzonych czynności kontrolnych, ani z jakichkolwiek dokumentów w sprawie przywołanych w protokole. Ponadto nie potwierdzają powyższego zarzutu, a wręcz mu przeczą ustalenia samorządowego Kolegium Odwoławczego w rozstrzygnięciach nadzorczych przywołanych w niniejszym piśmie w pkt 3, które nie miało zastrzeżeń co do terminów wszczęcia postępowania. Zespół kontrolny w tym samym punkcie stwierdził, iż takie działanie w skrajnych przypadkach mogło doprowadzić do utraty dochodów budżetowych z powodu uchybienia terminowi, o którym jest mowa w art. 145 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Natomiast w protokole nie wskazano, iż wszystkie postępowania o ustalenie opłaty adiacenckiej w 2011 roku zostały przeprowadzone w terminie określonym przez ww. przepis, a dochody z tego tytułu wpłynęły do budżetu miasta. Zapis taki jest niezbędny, aby protokół przedstawiał faktyczny stan prowadzonych w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami spraw w tym zakresie”.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchylając decyzje, o których była mowa we wcześniejszej części niniejszego sprawowania, robiło to z powodu naruszenia przez organ pierwszej instancji „przepisów postępowania” oraz zasad wynikających z art. 8 i 9 kpa. Mówią one, że organy administracji publicznej obowiązane są prowadzić postępowanie w taki sposób, aby pogłębiać zaufanie obywateli do organów Państwa oraz świadomość i kulturę prawną obywateli, a także są obowiązane do należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego.

Organy czuwają nad tym, aby strony i inne osoby uczestniczące w postępowaniu nie poniosły szkody z powodu niezajomości prawa, i w tym celu udzielają im niezbędnych wyjaśnień i wskazówek.

Komisja Rewizyjna Rady Miasta Kołobrzeg nie ma najmniejszej wątpliwości, że postępowanie powinno być wszczęte przed wykonaniem operatu szacunkowego, a o jego wszczęciu powinny być poinformowane strony, których słusznego interesu dotyczyło postępowanie, z pouczeniem o przysługujących im prawach. Powyższy pogląd ma odzwierciedlenie w rozstrzygnięciach SKO.

Kontrolujący nie zarzucają kontrolowanym naruszenia terminu, o którym jest mowa w art. 145 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie mniej jednak prowadzenie postępowań administracyjnych ws. naliczenia opłaty adiacenckiej w taki sposób, jaki robił to w badanym okresie Wydział Gospodarki Nieruchomościami mogłoby doprowadzić do utraty dochodów budżetowych, np. w przypadku gdyby strony po uchyleniu decyzji pierwszej instancji skorzystały z uprawnień wynikających z art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami (np. w przypadku postępowania sygn. GN-72214-1.XI-8/10).

W ocenie całości zagadnienia kontrolujący brali również pod uwagę możliwość skorzystania przez część uczestników postępowań z uprawnień wynikających z art. 156 § 1 pkt 2 kpa (naruszenie zasad ogólnych kpa w postępowaniu administracyjnym jest rażącym naruszeniem prawa). Dlatego tak duży nacisk Komisja Rewizyjna Rady Miasta Kołobrzeg kładzie na właściwym zakwalifikowaniu terminu wszczęcia postępowania i prowadzeniu postępowania w zgodzie z zasadą wynikającą z art. 12 kpa.

W postępowaniu prowadzonym ws. naliczenia opłaty adiacenckiej dot. nieruchomości oznaczonej nr 172/12 przy ul. Szarych Szeregów Wydział GN nie dopełnił obowiązku ustalenia stanu faktycznego i prawnego – nieruchomość ta w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi stanowiła własność miasta, skutkiem czego Gmina Miasto Kołobrzeg poniosła niezasadniony koszt wykonania operatu szacunkowego.

Prezydent Miasta informuje, „iż zostały podjęte działania zmierzające do zmiany procedury procesowej nr P-V-07 Realizacja Inwestycji (wg. normy PN-EN ISO 9001:2009), mające na celu zobowiązania Wydziału Inwestycji do niezwłocznego przekazywania do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami spisanych protokołów w sprawie odbioru technicznego zakończonych robót budowlanych”.

Powyższe wyjaśnienie Komisja Rewizyjna Rady Miasta Kołobrzeg przyjmuje, jako wychodzące naprzeciw stwierdzonym w trakcie kontroli uchybieniu systemowym.

Przyczyną opisanych powyżej nieprawidłowości było niewłaściwe sprawowanie kontroli funkcjonalnej w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, uchybiające należytej staranności, o której jest mowa w art. 50 ustawy o samorządzie gminnym.

Wniosek pokontrolny:

„Określić zasady postępowania przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami w przypadku, gdy inwestycje infrastrukturalne powodujące wzrost wartości nieruchomości na terenie Gminy Miasto Kołobrzeg, prowadzone są ze środków Skarbu Państwa, województwa, powiatu, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.”

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Artur Dąbkowski

PEŁNOMOĆNIK
d/s OCHRONY INFORMACJI NIEJAWNYCH

Marek Hubert

17.10.12

2012.10.12
10 października 2012 r. podpisano
UCHWAŁĘ NR XXIII/333/12
dot. sprawy z zakresu gospodarki
z nieruchomości. Głównym tematem
o przedmiocie, 3 uchwały nr 10/12
sprawy gospodarki nieruchomości
o ochronie danych osobowych.
mgr Danuta Nowak

"Dokument nie zawiera treści,
których nieuprawnione ujawnienie
może mieć szkodliwy wpływ na
wykonywanie zadań przez Urząd
Miasta Kołobrzeg lub jego jednostki
organizacyjne".