

**UCHWAŁA NR XXVIII/393/13
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 15 lutego 2013 r.

**w sprawie przyjęcia wniosków Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kołobrzeg z kontroli problemowej
w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami - naliczanie i pobór
opłaty planistycznej w latach 2010 - 2011.**

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/694/06 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 wnioski zawarte w sprawozdaniu z przeprowadzonej kontroli problemowej w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami – naliczanie i pobór opłaty planistycznej w latach 2010 - 2011, o treści:

- 1) przed zleceniem wykonania operatu szacunkowego należy w sposób nie budzący żadnych wątpliwości ustalić, czy strona dokonująca transakcji zbycia nieruchomości, była jej właścicielem przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) wnioskuje się do Prezydenta Miasta o przeprowadzenie audytu, którego celem będzie zbadanie transakcji obrotu nieruchomości w latach 2009 – 2012, pod kątem konieczności wszczęcia postępowań w sprawie naliczenia i poboru opłaty planistycznej.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Ryszard Szufel



VVF - do BIP
 26.57.13

Kołobrzeg, dnia 08 lutego 2013 r.

BRM.0012.1.6.2013.I

Sprawozdanie

Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kołobrzeg z kontroli problemowej w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kołobrzeg.

Przedmiot kontroli: naliczanie i pobór opłaty planistycznej w latach 2010 i 2011.

Zespół Kontrolny

1. Jacek Woźniak – kierownik zespołu kontrolnego
2. Artur Dąbkowski – członek zespołu kontrolnego

Kontrolę przeprowadzono na podstawie upoważnienia do kontroli z dnia 07 stycznia 2013r. nr BRM.0012.1.1.2013.I.

Kontrolę przeprowadzono w terminie: od 10 do 24 stycznia 2013 roku.

W toku kontroli informacji udzielała Joanna Łuczka – podinspektor Wydziału GN.

Kwestię opłaty planistycznej normuje art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obowiązek zapłaty powstaje, jeżeli wskutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła wartość objętej nim działki, a właściciel zbywa tę nieruchomość lub jej część.

Wysokość renty planistycznej jest określana przez radę gminy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Określa się ją procentowo w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości (różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed wejściem w życie planu a wartością na dzień zbycia). Zgodnie z ustawą nie może być ona obecnie wyższa niż 30%, a musi być wyższa niż 0%.

Gmina może wystąpić do właściciela o zapłatę renty planistycznej w ciągu 5 lat od daty wejścia w życie planu miejscowego.

Obowiązek zapłaty renty planistycznej jest stwierdzany w drodze decyzji administracyjnej po przeprowadzeniu odrębnego postępowania. Informacje o działkach zbywanych w danej miejscowości wójtowie, burmistrzowie i prezydenci gmin i miast otrzymują od notariuszy, którzy są zobowiązani do przesłania w ciągu 7 dni wypisu aktów notarialnych potwierdzających sprzedaż gruntu. Również właściciel może, jeszcze przed zbyciem swojej nieruchomości, żądać ustalenia wartości renty i gmina ma obowiązek mu tę wartość ustalić.

Celem renty planistycznej jest zrekompensowanie gminom wydatków poniesionych przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Renta ma także stanowić pewną zachętę dla gmin do wyzbywania się atrakcyjnych gruntów i przeznaczania ich pod inwestycje.

Aby ustalić wartość wzrostu, trzeba wyliczyć różnicę między wartością gruntu z uwzględnieniem jego przeznaczenia przed zmianą planu lub jego faktycznego wykorzystywania, a wartością nieruchomości już po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego.

Jeżeli chodzi o sposób ustalenia wartości „poprzedniej”, to według art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, przy szacowaniu nieruchomości należy kierować się w szczególności:

- celem wyceny,
- rodzajem i położeniem nieruchomości,
- przeznaczeniem w planie miejscowym.

Jeżeli nie ma miejscowego planu zagospodarowania, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji w ostatniej kolejności bierze się pod uwagę faktyczny sposób użytkowania.

Przy ustaleniu „poprzedniej” wartości nieruchomości należy wyodrębnić dwie sytuacje: zmiany planu i uchwalenia planu.

Jeżeli plan został zmieniony, „poprzednią” wartość nieruchomości należy określić przy uwzględnieniu jej wcześniejszego przeznaczenia w planie.

Natomiast, w przypadku uchwalenia planu miejscowego zastosowanie znajduje sposób faktycznego wykorzystania nieruchomości.

W roku 2010 Urząd Miasta Kołobrzeg przeprowadził jedno postępowanie ws. naliczenia i poboru opłaty planistycznej, zakończone naliczeniem dochodu do budżetu miasta w wysokości 18.050,00 zł.

W roku 2011 prowadzono 4 postępowania, z czego dwa zakończyły się umorzeniem, a w dwóch pozostałych naliczono opłaty na łączną kwotę 880.680,00 zł. W związku odwołaniami zainteresowanych postępowania w dalszym ciągu są w toku.

Komisja Rewizyjna dokonała wrywkowej kontroli prowadzonych postępowań (GN.72248.VIII-1/10; GN.72248.VIII-1/11; GN.6725.1.2011.VIII).

Po dokonaniu analizy przedłożonej dokumentacji, Komisja Rewizyjna Rady Miasta Kołobrzeg stwierdza, że postępowania administracyjne w zakresie podjęcia decyzji o wszczęciu postępowania i poinformowania o tym fakcie stron, były prowadzone prawidłowo.

W zakresie wyznaczenia rzeczoznawcy majątkowego, Komisja Rewizyjna zaleca, żeby o fakcie tym informować strony lub ich pełnomocników, ażeby umożliwić im udział w tym procesie na etapie przygotowania operatu.

Pozytywnie ocenia się postępowanie pracowników wydziału w zakresie informowania stron o wykonywanych przez rzeczoznawcę czynnościach w terenie.

Wnioski pokontrolne

1. Przed zleceniem wykonania operatu szacunkowego należy w sposób nie budzący żadnych wątpliwości ustalić, czy strona dokonująca transakcji zbycia nieruchomości, była jej właścicielem przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Wnioskuje się do Prezydenta Miasta o przeprowadzenie audytu, którego celem będzie zbadanie transakcji obrotu nieruchomościami w latach 2009 – 2012, pod kątem konieczności wszczęcia postępowań ws. naliczenia i poboru opłaty planistycznej.

*Zada na seji
w dniu 15 lutego
2013r. przyjęto
UCHWALE NR XXVIII/393/13
o za przyjęcia sprawozdanie
sprawozdanie nadzoru
z zapisów uchwały o ochronie
danych osobowych.*

*Wzrostek Henryk Łukasz
22.02.2013.*

Henryk Łukasz

Przewodniczący
Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kołobrzeg

Artur Dąbkowski
Artur Dąbkowski

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

PEŁNOMOCNIK
d/s OCHRONY INFORMACJI WRAZ
Marek Hubert

Marek Hubert
20.02.13