

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miasta Gdyni, Al. Marszałka Piłsudskiego 52/54, (kod 81-382), REGON: 000598486, zwanego dalej: „Urzędem”.

Prezydentem Miasta Gdyni od dnia 28 października 1998 r. jest Pan Wojciech Szczurek.

[Dowód: akta kontroli str. 3-4]

Kontrolę przeprowadzili kontrolerzy z Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Gdańsku:

- Ewa Gross – specjalista kontroli państwowej, na podstawie upoważnienia do kontroli nr 078214 z dnia 19 kwietnia 2012 r., w okresie od 23 kwietnia 2012 r. do 19 czerwca 2012 r.
- Ewa Duszka – starszy inspektor kontroli państwowej, na podstawie upoważnienia do kontroli nr 078213 z dnia 19 kwietnia 2012 r., w okresie od 23 kwietnia 2012 r. do 19 czerwca 2012 r.,

[Dowód: akta kontroli str. 1-2]

Przedmiotem kontroli były opłaty planistyczne i roszczenia odszkodowawcze w związku z uchwaleniem lub zmianą planów miejscowych.

W toku kontroli ustalono, co następuje:

1. Warunki organizacyjno-prawne ustalania opłat planistycznych w Urzędzie

1.1. Zadania w zakresie ustalania, poboru i windykacji opłat planistycznych ujęte były w Regulaminie organizacyjnym Urzędu.

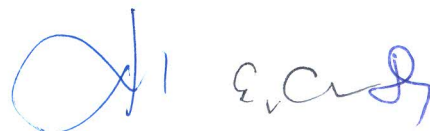
Regulamin organizacyjny Urzędu z 2008 r.

Zadania te realizowane były przez:

- Wydział Polityki Gospodarczej i Nieruchomości Urzędu (dalej: Wydział Nieruchomości), do zadań którego należało m.in. wykonywanie zadań związanych z: opłatami adiacenckimi, opłatami z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z odszkodowaniami w związku uchwalaniem lub zmianą planu zagospodarowania przestrzennego (§52 pkt 22),
- Wydział Dochodów, do zadań którego należało m.in. nadzorowanie i prowadzenie windykacji opłat innych niż podatkowe, pobieranych na podstawie odrębnych ustaw i dochodów z mienia komunalnego (§ 56).

Regulamin organizacyjny z 2011 r.

Zadania były realizowane przez:



- Wydział Polityki Gospodarczej i Nieruchomości – Samodzielne stanowisko ds. Opłat Planistycznych i Adiacenckich, do zadań którego należało prowadzenie spraw w zakresie m.in.: opłat z tytułu wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu miejscowego albo jego zmianą, analizy aktów notarialnych związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, w celu wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia opłaty planistycznej (§ 55 pkt 11),

- Wydział Dochodów – Referat Dochodów z Mienia Komunalnego, do zadań którego należało pozyskiwanie dochodów z mienia komunalnego, a w szczególności ściąganie od właścicieli, zbywających nieruchomości, opłat należnych miastu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (§ 70 pkt 4).

[Dowód: akta kontroli str. 5-18]

Nadzór nad pracą Wydziału Nieruchomości Urzędu, w okresie objętym kontrolą sprawował Bogusław Stasiak Zastępca Prezydenta Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 307-312]

Zadania w zakresie wykonywania prac studialnych i projektowych w zakresie planowania przestrzennego miasta Gdyni, w tym wykonywanie czynności formalno-prawnych związanych ze sporządzaniem, opiniowaniem, uzgadnianiem i uchwalaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w okresie objętym badaniem były wykonywane przez Biuro Panowania Przestrzennego Miasta Gdyni (dalej: „Biuro Planowania”), funkcjonujące jako jednostka organizacyjna Miasta Gdyni, powołana uchwałą Rady Miasta Gdyni z dnia 28 marca 2007r. (nr VI/131/07); wymienione zadanie było zawarte w statucie jednostki. Pracą Biura kierował Dyrektor zatrudniany i zwalniany przez Prezydenta Miasta (§5 statutu Biura). Nadzór nad Biurem Planowania sprawował w badanym okresie sprawował Marek Stępa Zastępca Prezydenta.

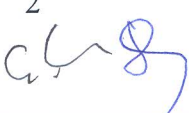
[Dowód: akta kontroli str. 307-312]

Zadania związane z ustalaniem opłat planistycznych w Urzędzie realizowały dwie osoby zatrudnione w Wydziale Nieruchomości na Samodzielnym Stanowisku ds. Opłat Planistycznych i Adiacenckich, tj.:

1) główny specjalista, do obowiązków którego (na podstawie przedłożonych zakresów czynności) należało m.in.:

- w okresie od 1.01.2008 r. do 31.05.2011 r. prowadzenie całości spraw związanych z ustalaniem renty planistycznej, przeglądanie wpływających do Urzędu aktów notarialnych pod kątem renty planistycznej, przygotowanie i prowadzenie procedury związanej z określeniem wartości nieruchomości w celu ustalenia renty planistycznej,

- w okresie od 1.06.2011 do teraz prowadzenie spraw związanych z postępowaniami o ustalenie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą m.p.z.p.;

 2


2) podinspektor, do obowiązków którego należało m.in.:

– w okresie od 1.01.2008 r. do 31.05.2011 r. analiza wszystkich aktów notarialnych wpływających do Urzędu pod kątem ustalenia opłaty planistycznej oraz przysługującego Gminie Miasta Gdynia prawa pierwokupu; brak zadania tego w zakresie obowiązków pracownika (przyczyn nie ustalono). Powyższe ustalono na podstawie wyjaśnień Naczelnika Wydziału Nieruchomości,

- w okresie od 1.06.2008 r. do teraz: prowadzenie spraw związanych z postępowaniami o ustalenie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą m.p.z.p. i bieżący monitoring wszystkich aktów notarialnych wpływających do Urzędu pod kątem ustalenia opłaty planistycznej.

Zadania związane poborem i windykacją opłat planistycznych realizował jeden pracownik zatrudniony w Wydziale Dochodów Urzędu na stanowisku kierownika w Referacie Dochodów z Mienia Komunalnego, do zadań którego należało prowadzenie spraw księgowych związanych z rentą planistyczną.

[Dowód: akta kontroli str. 27-39, 60-62]

1.2. W zakresie zadań dotyczących opłaty planistycznej w Urzędzie obowiązywało:

- pismo okólne Prezydenta Miasta Gdyni z 4 sierpnia 2010 r. w sprawie obiegu w Urzędzie Miasta Gdyni aktów notarialnych i innych dokumentów, dotyczących gospodarowania nieruchomościami, dalej: „pismo okólne z 2010 roku”,

- pismo okólne Prezydenta Miasta Gdyni z 28 czerwca 2011 r. w sprawie zasad współdziałania komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Gdyni w zakresie spraw związanych z opłatą planistyczną, dalej: „pismo okólne z 2011”,

- procedura wewnętrzna Wydziału Nieruchomości: „opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą m.p.z.p.” podpisana przez Zastępcę Naczelnika Wydziału Nieruchomości z dniem 8.05.2012 r. (przyczyny opisane w dalszej części protokołu). Z wymienionej procedury wynikało, że:

1) w okresie od 2008 r. do 2009 r. (I połowa):

Inspektor Wydziału Nieruchomości bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego, dotyczącego zbycia nieruchomości po dokonaniu jego analizy przygotowywał wniosek do Wydziału Urbanistyki o przekazanie informacji na temat: przeznaczenia nieruchomości po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego oraz określonej stawki procentowej dla ustalenia opłaty planistycznej, przeznaczenia nieruchomości w planie obowiązującym przed uchwaleniem nowego planu miejscowego, przeznaczenia nieruchomości w wydanej, pozostającej w obrocie prawnym w dniu uchwalenia nowego planu ostatecznej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wskazań w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego Uchwałą Nr XIII/483/99 Rady Miasta Gdyni z dnia 24.11.1999 r., w przypadku braku mpzp

poprzedzającego uchwalenie nowego planu, faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego. Inspektor Wydziału Nieruchomości badał okres, który upłynął od daty: wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, w której decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego stała się ostateczna, w której decyzja o warunkach zabudowy stała się ostateczna.

Gdy na podstawie dostarczonych informacji w ramach ponownej analizy merytorycznej stwierdził, iż nie zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania w sprawie o ustalenie opłaty planistycznej pozostawiał sprawę bez dalszego rozpoznania nie nadając jej biegu. Gdy na podstawie dostarczonych informacji w ramach ponownej analizy merytorycznej stwierdził, iż zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania w sprawie o ustalenie opłaty planistycznej przechodził do następujących czynności: zakładał akta przedmiotowej sprawy, przygotowywał zamówienie dla powołanego rzeczoznawcy majątkowego na wykonanie operatu szacunkowego nieruchomości i zlecał jego wykonanie.

Inspektor po otrzymaniu operatu szacunkowego w sprawie o ustalenie opłaty planistycznej sprawdzał, czy zgodnie z jego treścią nastąpił wzrost wartości nieruchomości: jeśli stwierdził, iż wzrost wartości nie nastąpił i nie zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania w sprawie o ustalenie opłaty planistycznej pozostawiał sprawę bez dalszego rozpoznania nie nadając jej biegu, jeśli stwierdził, w oparciu o posiadane opinie i dokumenty w sprawie, iż wzrost wartości nastąpił i zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania w sprawie o ustalenie opłaty planistycznej. Inspektor zawiadamia stronę o wszczęciu postępowania jednocześnie wzywając ją do uczestnictwa w rozprawie administracyjnej w wyznaczonym terminie.

Ostateczną decyzję o ustaleniu opłaty planistycznej przekazuje poprzez korespondencję wewnętrzną właściwym komórkom organizacyjnym UM Gdynia do wykonania.

2) w okresie od 2009 (I połowa) do 2012 r.

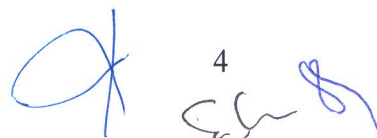
Inspektor Wydziału Nieruchomości bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego, dotyczącego zbycia nieruchomości po dokonaniu jego analizy przygotowuje wniosek do Wydziału Urbanistyki o przekazanie informacji przeznaczenia nieruchomości (w zakresie wskazanym w procedurze obowiązującej od 2008 r.).

Inspektor po otrzymaniu informacji pochodzących z Wydziału Urbanistyki: identyfikuje stawkę procentową ustaloną w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, pod kątem możliwości ustalenia opłaty planistycznej na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bada okres, który upłynął od daty wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany.

Gdy na podstawie dostarczonych informacji w ramach ponownej analizy merytorycznej stwierdził, iż nie zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania w sprawie o ustalenie opłaty planistycznej pozostawiał sprawę bez dalszego rozpoznania nie nadając jej biegu.

Gdy na podstawie dostarczonych informacji w ramach ponownej analizy merytorycznej stwierdził, iż zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania w sprawie o ustalenie opłaty planistycznej: zakładał akta przedmiotowej sprawy, występował z wnioskiem do: Wydziału Urbanistyki o szczegółową opinię i dokumentację, w przypadku

4



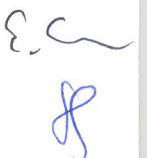
gdy sprawa dotyczy nieruchomości, przez którą nie przebiegają linie rozgraniczające strefy planistyczne oraz Biura Planowania Przestrzennego o szczegółową opinię i dokumentację dotyczącą określenia, na mapach ewidencyjnych, przebiegu linii rozgraniczających różne strefy planistyczne wraz z określeniem powierzchni gruntu objętego każdą z nich. Inspektor po otrzymaniu ww. informacji gdy stwierdzi, w oparciu o posiadane opinie i dokumenty w sprawie, iż wzrost wartości nastąpił i zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania w sprawie o ustalenie opłaty planistycznej: ustalał strony postępowania, zawiadamiał stronę o wszczęciu postępowania, przygotowywał zamówienie dla powołanego rzeczoznawcy majątkowego na wykonanie operatu szacunkowego nieruchomości i zlecał jego wykonanie. Inspektor po otrzymaniu operatu szacunkowego sprawdzał czy zgodnie z jego treścią nastąpił wzrost wartości nieruchomości: jeśli stwierdził, iż wzrost wartości nie nastąpił, przygotowywał projekt decyzji o nie ustaleniu opłaty planistycznej. Jeśli stwierdził, iż wzrost wartości nastąpił w sprawie o ustalenie opłaty planistycznej, wyznaczał termin rozprawy administracyjnej. Projekt decyzji był sprawdzany pod względem merytorycznym przez Radcę Prawnego, Naczelnika Wydziału Nieruchomości, parafowany a następnie zatwierdzany – podpisywany przez Naczelnika Wydziału z up. Prezydenta Miasta. Ostateczną decyzję o ustaleniu opłaty planistycznej przekazywano poprzez korespondencję wewnętrzną właściwym komórkom organizacyjnym UM Gdynia do wykonania (Wydział Dochodów).

[Dowód: akta kontroli str. 313-330]

Zgodnie z pismem okólnym z 2010 roku akty notarialne dotyczące spraw gospodarowania nieruchomościami wpływające do Urzędu były rejestrowane przez Kancelarię Ogólną, która je rejestrowała we właściwym rejestrze kancelaryjnym (rejestr korespondencji wpływającej), skanowała i umieszczała w elektronicznym systemie zarządzania dokumentami (DocFlow) oraz przesyła w wersji elektronicznej i przekazywała oryginały Wydziałowi Geodezji. Wydział Geodezji dokumenty te umieszczał w repozytorium dokumentów systemu i udostępniał zainteresowanym komórkom organizacyjnym. Komórki organizacyjne, które wykorzystywały w swojej pracy akty notarialne, korzystały z nich w ramach repozytorium dokumentów systemu. Wydział Geodezji prowadził centralne rejestry kancelaryjne i zbiory dokumentów w postaci informatycznej (§ 1 i 2).

[Dowód: akta kontroli str. 25-26]

Zgodnie z pismem okólnym z 2011 roku Wydział Nieruchomości bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego dotyczącego zbycia nieruchomości, zwracał się do Wydziału Urbanistyki i Wydziału Architektoniczno-Budowlanego o przekazanie informacji na temat przeznaczenia nieruchomości. W przypadku, gdy na podstawie dostarczonej dokumentacji zachodziły przesłanki wszczęcia postępowania w sprawie ustalania opłaty planistycznej, Wydział Nieruchomości występował z wnioskiem do Wydziału Urbanistyki i Biura Planowania Przestrzennego o opinię wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do udokumentowania zasadności i prawidłowości ustalenia opłaty planistycznej. Wydział Nieruchomości przygotowywał i prowadził procedurę związaną z określeniem wartości nieruchomości, przygotowywał projekt decyzji w sprawie opłaty planistycznej. Decyzje ustalające opłaty planistyczne, podlegające wykonaniu, Wydział Nieruchomości przekazywał do Wydziału Dochodów.



W badanym okresie pracownik zobowiązany do analizy aktów notarialnych pod kątem ustalenia opłaty planistycznej czytał udostępnione mu w formie elektronicznej z Wydziału Geodezji akty notarialne w kolejności ich wpływu do Urzędu. Wydział Nieruchomości nie dokumentował/odnotowywał faktu dokonania analizy poszczególnych aktów notarialnych. W odniesieniu do wyselekcjonowanych/przeanalizowanych wstępnie przez pracownika Wydziału Nieruchomości aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości kierowane było: zapytanie do Wydziału Urbanistyki mające na celu stwierdzenie przesłanek do wszczęcia postępowania, tj. ustalenia czy w związku z uchwaleniem/zmianą planu miejscowego nastąpił wzrost wartości nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. W odpowiedzi Wydział Urbanistyki przekazywał:

- w latach 2008-2009 (do około połowy) informacje o przeznaczeniu nieruchomości w planie miejscowym i stawce opłaty planistycznej oraz o przeznaczeniu w poprzednio obowiązującym planie,
- w latach 2009 (od około połowy) do 2012 r. poza wyżej wymienionymi informacjami podawano informację: „prawdopodobny wzrost wartości nieruchomości” lub „brak wzrostu wartości nieruchomości”.

W przypadku informacji Wydziału Urbanistyki, że nastąpił prawdopodobny wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem/zmianą planu miejscowego pracownik Wydziału Nieruchomości dokonywał analizy, czy roszczenie nie wygasło; jeśli nie, to wówczas na podstawie procedury wewnętrznej Wydziału Nieruchomości:

- w latach 2008-2009 (do około połowy) kierowano sprawę do rzeczoznawcy majątkowego, który wydawał opinie (gdy nie stwierdzał wzrostu wartości nieruchomości) lub sporządzał operat szacunkowy (gdy wartość nieruchomości wzrosła) i wówczas wszczynano postępowanie i ustalano opłatę,
- w latach 2009 (do około połowy) do 2012 r. postępowanie o ustaleniu opłaty planistycznej wszczynano, gdy z informacji Wydziału Urbanistyki wynikał prawdopodobny wzrost wartości nieruchomości, w sprawach tych zlecano wycenę rzeczoznawcy majątkowemu.

[Dowód: akta kontroli str. 22-24, 90-95, 218-257]

1.3. W Urzędzie nie prowadzi się odrębnej ewidencji wpływających aktów notarialnych zawierających umowy, których przedmiotem jest odpłatne zbycie nieruchomości położonych na obszarach objętych m.p.z.p.

Ustalono, że wszystkie wpływające do Urzędu akty notarialne udostępniane są Wydziałowi Nieruchomości w formie elektronicznej. Pracownik zatrudniony na Samodzielnym stanowisku ds. Opłat Planistycznych analizuje je pod kątem istnienia przesłanek do żądania informacji od właściwych wydziałów i ewentualnego przekazania dokumentacji będącej podstawą do wszczęcia postępowania w celu ustalenia opłaty planistycznej.

6  

Aktualnie (marzec 2012 r.) analizowane pod kątem istnienia przesłanek do wszczęcia postępowania o ustalenie opłaty planistycznej akty notarialne z końca 2007 r. (listopad-grudzień 2007 r.). Nie rozpoczęto analizy pod ww. kątem aktów notarialnych, które wpłynęły do Urzędu w latach 2008-2012 (sprzedaż z lat 2008-2012).

[Dowód: akta kontroli str. 90-95, 218-257]

1.4. Zadanie w zakresie prowadzenia postępowania (w tym jego wszczęcie) w sprawie ustalenia opłaty planistycznej realizuje Wydział Nieruchomości.

Wydział Nieruchomości otrzymuje (w terminie około tygodnia od wpływu aktu do Urzędu) w wersji elektronicznej wszystkie akty notarialne zawierające umowy, których przedmiotem jest zbycie nieruchomości. W Urzędzie nie ma systemu pozwalającego na selekcję wpływających aktów wg planów miejscowych.

Na podstawie zapytań kierowanych do Wydziału Urbanistyki ustalono, że obecnie (maj 2012 r.) analizowane są pod kątem przesłanek do wszczęcia postępowania o ustalenie opłaty notarialnej akty notarialne sprzedaży nieruchomości z przełomu listopada i grudnia 2007 r. Do dnia 31.03.2012 r. nie były analizowane (poza przypadkami wydania decyzji o ustalenie opłaty planistycznej na wniosek strony – art. 37 ust. 6 ustawy) akty notarialne z lat 2008-2012 (I kwartał).

Do dnia 31.03.2012 r. nie rozpoczęto analizy aktów notarialnych z lat 2008-2012 (I kwartał) pod kątem istnienia przesłanek do wszczęcia postępowania o ustalenie opłaty planistycznej (patrz punkt 1.3. niniejszego protokołu).

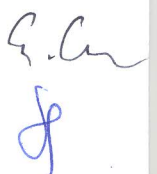
[Dowód: akta kontroli str. 90-95, 218-257]

Z wyjaśnień Tomasza Banela Naczelnika Wydziału Nieruchomości (zajmującego to stanowisko w okresie objętym kontrolą), wynika, że w br. analizowane są akty notarialne z przełomu lat 2007 i 2008. Akty notarialne z roku 2008 zostały wstępnie zweryfikowane (tj. sprawdzono, czy dotyczą zbycia nieruchomości). Dodał, że Wydział Polityki Gospodarczej i Nieruchomości w oparciu o zweryfikowane akty notarialne z roku 2008, rozpocznie sukcesywne występowanie do Wydziału Urbanistyki o opinię urbanistyczną niezbędną do wszczęcia postępowania o ustalenie opłaty planistycznej.

[Dowód: akta kontroli str. 90-95, 218-257, 332]

Badaniem objęto działania podejmowane przez Urząd w latach 2008-2012 (I kwartał) w zakresie analizy aktów notarialnych pod kątem istnienia przesłanek do wszczęcia postępowania w celu ustalenia opłaty planistycznej.

Liczba aktów notarialnych, co do których stwierdzono, że nastąpił prawdopodobny wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem/zmianą planu miejscowego przedstawia poniższe zestawienie:



Rok	*Liczba aktów notarialnych, które wpłynęły do Urzędu	Liczba aktów notarialnych (transakcji sprzedaży), co do których skierowano zapytanie do Wydziału Urbanistyki o przeznaczenie gruntów w planie miejscowym	Liczba spraw (transakcji sprzedaży), w których Wydział Urbanistyki stwierdził prawdopodobny wzrost wartości nieruchomości w związku ze zmianą planu miejscowego (dotyczy lat 2011 i 2012, a w odniesieniu lat 2008-2010 podanie informacji stawki opłaty i daty wejścia w życie planu miejscowego)	Liczba spraw, w których wszczęto postępowanie o ustalenie opłaty planistycznej na podstawie informacji uzyskanej od Wydziału Urbanistyki	Liczba spraw skierowanych do Wydziału Urbanistyki po upływie 5 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego, tj. spraw, w których sprzedaż nastąpiła i akt notarialny wpłynął do Urzędu przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego, a Wydział ten stwierdził prawdopodobny wzrost wartości nieruchomości, jednak roszczenie to uległo przedawnieniu
2005	8482/4991	-	-	-	-
2006	6669/6022	-	-	-	-
2007	10538/10151	-	-	-	-
2008	8322/7622	2**	**	2**	**
2009***	13337/11734	173	44	49	12
2010****	7319/6713	236	84	1	43
2011*****	5825/5386	602	48	5	39
2012 (I kwartał)	1477/1166	66	4	0	4
Razem					98

Naczelnik Wydziału Nieruchomości wyjaśnił dane dotyczące ww. tabeli w następujący sposób:

* w kolumnie aktów notarialnych, które wpłynęły do Urzędu Miasta Gdyni podane liczby wynikają w kolumnie pierwszej z rejestru korespondencji wpływającej do Urzędu, w kolumnie drugiej znajdują się dane aktów notarialnych zarejestrowanych w operacie ewidencji gruntów,

** brak danych za rok 2008. Występujące problemy z wyłonieniem biegłych rzeczoznawców majątkowych miały bezpośredni wpływ na powstałe w tej materii opóźnienie. W roku 2008 analizowane były akty z lat 2005/2006. W br. analizowane są akty notarialne z przełomu lat 2007 i 2008. Akty notarialne z roku 2008 zostały wstępnie zweryfikowane (tj. sprawdzono, czy dotyczą zbycia nieruchomości). Wydział Polityki Gospodarczej i Nieruchomości w oparciu o zweryfikowane akty notarialne z roku 2008, rozpocznie sukcesywne występowanie do Wydziału Urbanistyki o opinię urbanistyczną niezbędną do wszczęcia postępowań o ustalenie opłaty planistycznej,

W roku 2008 Wydział Polityki Gospodarczej i Nieruchomości występował do Wydziału Urbanistyki w jednej sprawie związanej z wnioskiem strony o ustalenie opłaty planistycznej dot. dz. nr 240 i nr 239 przy ul. Starochwaszczyńskiej. W maju 2008r. skierowano zamówienie dot. 20 transakcji sprzedaży na wykonanie operatów szacunkowych w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości przed i po uchwaleniu lub zmianie planów miejscowych. Zgodnie z wewnętrzną procedurą postępowania wszczynane były po stwierdzeniu przez

biegłego wzrostu wartości nieruchomości. Biegły przedstawił opinię o braku wzrostu nieruchomości w stosunku do dwóch transakcji obejmującej 24 działki. Sprawy, które nie uległy przedawnieniu zostały w dniu 06 kwietnia 2009r. przekazane kolejnemu wyłonionemu w drodze przetargu biegłemu – zlecenie dot. 5 transakcji sprzedaży,

*** W roku 2009 skierowano do biegłego zamówienia na wykonanie operatów szacunkowych w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości przed i po uchwaleniu lub zmianie planów miejscowych dot. – 55 transakcji nieruchomości. Pierwsze zlecenie z dnia 06.04.2009r. ze względu na wewnętrzną procedurę nie było poprzedzone formalnym wszczęciem postępowania. Zlecenia kierowane do biegłego od czerwca 2009r. były poprzedzane formalnym wszczęciem postępowania. Nie wydano decyzji umarzającej postępowanie w 28 prowadzonych sprawach o ustalenie opłaty planistycznej,

**** W roku 2010 w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego Sygn. akt P58/08. z dnia 09 lutego 2010r., skierowano do biegłego zlecenia na ponowne wykonanie operatów szacunkowych w 16 sprawach wszczętych w roku 2009, w jednej sprawie wszczętej w roku 2005 oraz na wykonanie operatu szacunkowego w sprawie wszczętej na wniosek strony. Łącznie do biegłego skierowano 18 spraw o ustalenie opłaty planistycznej. We wszystkich sprawach opinia biegłego nie potwierdziła wzrostu wartości nieruchomości,

***** w roku 2011 w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego Sygn. akt P58/08. z dnia 09 lutego 2010r., skierowano do biegłego zlecenie na wykonanie operatów szacunkowych w 2 sprawach wszczętych w roku 2009. Wszczęto 5 postępowań o ustalenie opłaty planistycznej. Wszystkie postępowania zakończone wydaniem decyzji o umorzeniu postępowania.

W latach 2005-2010 pracownicy Wydziału Polityki Gospodarczej i Nieruchomości dokonując analizy merytorycznej posiadanych dokumentów i opinii Wydziału Urbanistyki wszczynali postępowania o ustalenie opłaty planistycznej oraz kierowali do biegłych zlecenia na wykonanie operatów szacunkowych.

[Dowód: akta kontroli str. 90-95, 218-257]

Art. 37 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowił, że wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Zgodnie z art. 37 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje w sprawie ustalenia opłaty planistycznej wydaje prezydent bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego. Roszczenie dotyczące pobrania opłaty planistycznej można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Na podstawie ww. zestawienia ustalono, że w latach 2008-2012 (I kwartał) w 98 przypadkach roszczenie Urzędu uległo wygaśnięciu (upłynęło 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stała się obowiązująca, bowiem akty notarialne były analizowane po upływie około 4 lat od ich wpływu do Urzędu), a Urząd nie wszczął



postępowania o ustalenie opłaty planistycznej, mimo że Wydział Urbanistyki przedstawił informacje wskazujące na możliwość wzrostu wartości nieruchomości.

Odnosnie do ww. 98 spraw Naczelnik Wydziału Nieruchomości wyjaśnił, że: „Zgodnie z procedurą wewnętrzną obowiązującą w Wydziale Polityki Gospodarczej i Nieruchomości dot. ustalania opłat planistycznych, pracownik analizujący akty notarialne pod kątem występowania przesłanek do ewentualnego wszczęcia postępowania o ustalenie opłaty planistycznej po otrzymaniu wszystkich wpływających do Urzędu Miasta Gdyni aktów notarialnych dokonuje ich wstępnej analizy. Następnie występuje do Wydziału Urbanistyki o opinię dot. stanów planistycznych (w tym m.in.: czy nieruchomość położona jest na obszarze planu miejscowego, jaka jest stawka opłaty oraz jaki plan obowiązywał poprzednio i jaki był faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości). Na tej podstawie analizowano również, jaki okres upłynął od daty wejścia w życie planu miejscowego i czy sprzedaż nastąpiła w okresie 5 lat od daty wejścia w życie planu. Przyjęto zasadę analizy aktów notarialnych zgodnie z kolejnością ich wpływu do Urzędu Miasta Gdyni. Zgodnie z tą zasadą kierowano wystąpienia do Wydziału Urbanistyki jak i też wszczynano postępowania o ustalenie opłaty planistycznej. Po otrzymaniu informacji z Wydziału Urbanistyki oraz dokonaniu przez pracownika Wydziału Polityki Gospodarczej i Nieruchomości analizy merytorycznej, gdy stwierdzano, że zachodzą przesłanki uzasadniające wszczęcie postępowania, tj. że prawdopodobnie nastąpił wzrost wartości nieruchomości po wejściu w życie planu miejscowego lub jego zmiany, przygotowywano zamówienie zlecenia dla rzeczoznawcy majątkowego na wykonanie operatów szacunkowych wskazanych nieruchomości. Rzeczoznawca sporządzał operat szacunkowy, gdy stwierdzał wzrost wartości nieruchomości lub sporządzał opinię, gdy nie potwierdzał wzrostu wartości. Na tej podstawie odpowiednio wszczynano lub nie postępowanie administracyjne. Z procedur nie wynikał obowiązek dokumentowania spraw pozostawionych bez nadania biegu, tj. co do których na podstawie zebranych informacji i dokonanej analizy nie stwierdzono przesłanek do przekazania zlecenia rzeczoznawcy majątkowemu. Zgodnie z przyjętą zasadą i obowiązującą procedurą, postępowania były wszczynane po potwierdzeniu przez biegłego w operacie szacunkowym wzrostu wartości nieruchomości, tzn. po wystąpieniu obok faktu zbycia nieruchomości potwierdzonego aktem notarialnym, drugiej podstawowej przesłanki uzasadniającej wszczęcie postępowania. Wszczynianie postępowań przez Wydział Polityki Gospodarczej i Nieruchomości tylko na podstawie opinii urbanistycznej zawierającej podst. dane dot. min. stawki opłaty wynikającej z planu zagospodarowania przestrzennego, generowałoby koszty związane z tak wszczętymi postępowaniami oraz mogłoby w konsekwencji niewyłonienia biegłych w kolejnych organizowanych przetargach doprowadzić do zarzutu bezczynności organu prowadzącego postępowanie. Mogłoby również narazić Gminę Gdynia na koszty sądowe związane z postępowaniami o utratę ewentualnych korzyści majątkowych poniesionych przez stronę w wyniku wszczętych i przez lata niewydawanych decyzjach ustalających opłatę lub umarzających postępowanie.

Od ok. połowy roku 2009 do dnia dzisiejszego, w celu ograniczenia i racjonalizacji ponoszonych przez Urząd Miasta Gdyni kosztów postępowania związanych min. z kierowaniem do biegłych zleceń na wykonanie operatów szacunkowych, tryb postępowania uległ zmianie. Zlecenie kierowane do rzeczoznawcy majątkowego, następuje po otrzymaniu przez Wydział Polityki Gospodarczej i Nieruchomości opinii Wydziału Urbanistyki, potwierdzającej prawdopodobny wzrost wartości nieruchomości oraz wszczętym na tej podstawie postępowaniu.



W stosunku do wszystkich tak zanalizowanych nieruchomości (poza sprawami przedawnionymi) wszczynane było postępowanie. Wpływ ustaleń nowego planu miejscowego na wartość nieruchomości następuje w dwóch sytuacjach; po pierwsze, w uchwale dotyczącej nowego planu miejscowego uchylany jest dotychczasowy plan miejscowy, w miejsce którego zaczyna obowiązywać nowy plan (zachowana jest ciągłość obowiązywania planu miejscowego).

Po drugie, nowy plan miejscowy wprowadzany jest w życie przy braku dotychczas planu miejscowego. W takiej sytuacji nowy plan wprowadzany jest w oderwaniu czasowym od istniejącego planu miejscowego, który utracił moc obowiązującą z końcem 2003 r. i z powodu braku ciągłości istnienia planu miejscowego powstaje luka czasowa w określeniu przeznaczenia nieruchomości.

Dnia 09 lutego 2010r., zapadł wyrok Trybunału Konstytucyjnego Sygn. akt P58/08. TK orzekł, iż cyt. „ art.37 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie, w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi się do kryterium faktycznego jej wykorzystywania w sytuacjach, gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone tak samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art.87 ust.3 tej ustawy, jest niezgodny z art. 2 i art.32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej”.

W stanach faktycznych dot. prowadzonych przez Wydział Nieruchomości postępowaniach o ustalenie opłaty planistycznej w świetle w/w wyroku doszło do sytuacji sprzecznej z założoną przez ustawodawcę ciągłością działań planistycznych, tj. z ponad rocznymi przerwami w obowiązywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Skutkiem tego wzrost wartości nieruchomości wynikał nie z uchwalenia nowego planu w miejsce starego (jak założył ustawodawca), lecz wskutek wejścia w życie planu po okresie, gdy żadnego planu miejscowego już nie było.

Konsekwencją wyroku Trybunału Konstytucyjnego w kontekście prowadzonych postępowań, było ponowne skierowanie do biegłego zleceń na wykonanie operatów szacunkowych wskazanych nieruchomości, które w ramach wcześniej prowadzonych postępowań wskazane zostały przez biegłego jako te, w stosunku do których nastąpił wzrost wartości.

Wszystkie ponownie przeanalizowane przez biegłego nieruchomości w kontekście wyroku Trybunału Konstytucyjnego i obowiązujących stanów planistycznych, zgodnie z przedstawionymi opiniami nie wykazały wzrostu wartości.”

Naczelnik Wydziału Nieruchomości podkreślił, że w związku z przyjętą wcześniej procedurą występujące problemy związane z wyłonieniem rzeczoznawcy majątkowego miały bezpośredni wpływ na powstałe w tej materii opóźnienie. W konsekwencji czego obecnie analizowane są akty notarialne z przełomu lat 2007 i 2008.

W kontekście orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego oraz w związku z obowiązywaniem na obszarze Gminy Gdynia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powstałych przed 31.12.2003r., obowiązek wynikający z art. 36 ust. 4 u.p.z.p., w ramach prowadzonych postępowań staje się bardzo trudny do wyegzekwowania.

[Dowód: akta kontroli str. 90-92, 218-223]

Wojciech Szczurek Prezydent Miasta Gdyni w wyjaśnieniach dotyczących działań podejmowanych w Urzędzie w zw. z ww. ustaleniem, podał że: „Ustalanie opłat planistycznych w Urzędzie Miasta Gdyni odbywa się zgodnie z przepisami prawa oraz z przyjętymi procedurami. Zdaniem kontrolujących fakt wzrostu wartości nieruchomości wynika z odpowiedzi udzielonej przez Wydział Urbanistyki, w formie tabeli, jako informacja stanowiąca porównawczą analizę planistyczną dotyczącą przeznaczenia wskazanych nieruchomości w obowiązujących planach miejscowych oraz planach, które utraciły moc na podstawie art. 87 ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Jest to teza zbyt daleko idąca.

Odnosząc się do wydanego przez Trybunał Konstytucyjny wyroku z dnia 9 lutego 2010 r. sygn. akt P 58/08 (którego sentencję ogłoszono 15 lutego 2010 r. w Dz.U.Nr 24, poz.124) należy stwierdzić, że wydanie przedmiotowego wyroku, nie pozostało bez wpływu na ustalanie opłat planistycznych w związku uchwalaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - stało się praktycznie niemożliwe.

[Dowód: akta kontroli str. 263-269]

1.5. Zgodnie z art.69 ust.1 pkt 2 ustawy o finansach publicznych prezydent miasta został zobowiązany do zapewnienia (od stycznia 2010 r.) funkcjonowania adekwatnej, skutecznej i efektywnej kontroli zarządczej, w tym w zakresie zarządzania ryzykiem (art. 68 wym. ustawy).

Procedury kontroli zarządczej (o których mowa w art. 68-69 ustawy o finansach publicznych), obejmujące proces zarządzania ryzykiem, zostały wprowadzone Zarządzeniem Nr 16466/10/V Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 28 września 2010 r. w sprawie organizacji i zasad funkcjonowania kontroli zarządczej w Urzędzie Miasta Gdyni i w jednostkach organizacyjnych Miasta.

Wyjaśniając przyczyny nie określenia procedur kontroli zarządczej w zakresie realizacji dochodów z opłat planistycznych Wojciech Szczurek Prezydent Miasta Gdyni wskazał, że: „Kontrolą zarządczą wprowadzoną od 1 stycznia 2010 r. ustawą o finansach publicznych - Zarządzeniem Nr 16466/10/V Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 28 września 2010 r. w sprawie organizacji i zasad funkcjonowania kontroli zarządczej w Urzędzie Miasta Gdyni i w jednostkach organizacyjnych Miasta – ustalono zakres, cele i system kontroli zarządczej, zasady funkcjonowania kontroli zarządczej, zarządzanie ryzykiem, samoocenę oraz audyt i kontrolę wewnętrzną. (...) Informuję, że na poziomie Wydziału, zgodnie z Zarządzeniem w/przywołanym prowadzona jest kontrola zarządcza w wybranych obszarach w celu realizacji celu zasadniczego, jakim dla Wydziału Polityki Gospodarczej i Nieruchomości jest prowadzenie całości spraw związanych z efektywnym gospodarowaniem nieruchomościami oraz polityką gospodarczą Miasta. Zgodnie z kwestionariuszem oceny ryzyka niektórych celów/zadań z dnia 22 lutego 2012 r. jako główne zadanie wskazano – Skuteczną archiwizację dokumentów Wydziału poprzez – prawidłowe przekazanie dokumentacji do zakładowego archiwum, w szczególności materiałów archiwalnych oraz dokumentacji nie archiwalnej o okresie przechowywania dłuższym niż 10 lat. Odnosząc się do kontroli zarządczej w zakresie realizacji dochodów z opłat planistycznych uprzejmie informuję, iż kontrola zarządcza jako kolejny obowiązek dla samorządów został wprowadzony w styczniu 2010r. Prawne uwarunkowania co do możliwości naliczenia opłaty planistycznej zmieniły się w lutym 2010 (wyrok Trybunału Konstytucyjnego), tworzenie procedur

kontroli zarządczej w kwestii pozyskiwania dochodów z tytułu renty planistycznej nie znajduje uzasadnienia, już chociażby z uwagi na uzasadnienie prawne jakie Trybunał Konstytucyjny przyjął do wyroku”.

[Dowód: akta kontroli str. 263-269]

W kontrolowanym zakresie w Urzędzie przeprowadzono w lutym 2010 r. kontrolę doraźną dotyczącą opłaty planistycznej w latach 2005-2007 (sprawozdanie nr 1/2010).

W jej wynikach wskazywano, że w 2010 r. wiele spraw ulegnie przedawnieniu z uwagi na to, że plany zagospodarowania przestrzennego weszły w życie w 2005 r.

Ponadto w uwagach końcowych ww. sprawozdania stwierdzono m.in., że:

- naliczanie opłaty planistycznej następuje w Wydziale Nieruchomości. Opłatami zajmuje się dwoje pracowników, niemogący się wzajemnie zastępować z uwagi na inny zakres czynności i zakres wiedzy i umiejętności wymaganych na ich stanowiskach;
- aktualnie rozpatrywane są akty notarialne z przełomu lat 2006 i 2007;
- na duże zaległości w ustalaniu opłaty miał wpływ brak rzeczoznawcy majątkowego współpracującego z Wydziałem Nieruchomości przez ok. 3 i pół roku,
- w kontrolowanych sprawach, w których rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził wzrostu wartości zbytej nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą m.p.z.p., nie wydawano decyzji o umorzeniu postępowania na podstawie art. 105 § 1 k.p.a.,
- kontrolująca nie mogła ustalić czy wszystkie akty notarialne, które zostały wstępnie zakwalifikowane do dalszego postępowania w sprawie opłaty planistycznej stały się podstawą do wszczęcia postępowania administracyjnego, gdyż nie ma żadnej dokumentacji, która potwierdzałaby fakt przekazania aktu do rozpatrzenia przez odpowiedzialnego za to inspektora. Pracownik ten nie prowadzi dokumentacji potwierdzającej otrzymanie aktu do dalszego postępowania oraz sposobu zakończenia sprawy dot. opłaty planistycznej.

[Dowód: akta kontroli str. 40-54]

Naczelnik Wydziału Nieruchomości Tomasz Banel odpowiadając na pytanie, jakie czynności podjęto po zakończeniu kontroli, skoro ustalono wówczas, że w 2010 r. rozpatrywane były akty notarialne z przełomu lat 2006-2007, co spowoduje przedawnienie roszczeń „wielu” spraw, a w trakcie kontroli ustalono, że w chwili obecnej (maj 2012 r.) nie rozpoczęto analizy aktów notarialnych z 2008 r. (a obecnie rozpatrywane są akty z końca 2007 r.), co wskazuje, że opłaty planistyczne nie są ustalane bezzwłocznie po otrzymaniu aktu notarialnego, wyjaśnił, że „(...) Prezydent Miasta Gdyni Zarządzeniem nr 101/28/05/4/M z dnia 05.07.2005 r. w sprawie udzielenia zamówień do 6 tys. EUR na wykonywanie operatów szacunkowych związanych z naliczeniem

renty planistycznej wyraził zgodę na udzielenie zamówienia biegłemu Halinie Zielińskiej „Biuro wycen i usług geodezyjnych HALAND”. W grudniu 2005 r. biegły sporządzający dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty planistycznej operaty szacunkowe zrezygnował z wykonania zlecenia nr MGS-JZ/7226/30/2005/OP.

W wyniku rezygnacji Prezydent Miasta Gdyni ogłaszał kolejne przetargi, zgodnie z wymogiem wynikającym z przepisów ustawy prawo zamówień publicznych, dotyczące wyboru biegłego rzeczoznawcy majątkowego:

1. pierwszy przetarg - 14 marzec 2006r. (brak ofert),
- 2.. drugi przetarg - 11 grudzień 2006r. (brak ofert),
3. trzeci przetarg - 7 luty 2007r. (brak ofert),
4. czwarty przetarg - 1 kwiecień 2008r.

Biegłego wyłonił przetarg zorganizowany w dniu 1.04.2008 r. Umowa z biegłym nr SK/689/MG/168-W/2008 została zawarta w dniu 29 kwietnia 2008r. W dniu 28 sierpnia 2008r. umowa, za porozumieniem stron, została rozwiązana. W efekcie zorganizowanego kolejnego przetargu w dniu 31 marca 2009r. podpisano umowę z kolejnym biegłym „Nieruchomości Peruccy”. Umowy, w oparciu o przepisy ustawy prawo zamówień publicznych, zawierane są na początku każdego roku. W sierpniu 2010r. zawarto kolejną umowę z biegłym „Wycena Nieruchomości Małgorzata Szymaniak”.

Naczelnik Wydziału Nieruchomości dodał, że przytoczone fakty świadczą o trwających przez kilka lat problemach z wyłonieniem biegłych rzeczoznawców majątkowych, bez których ustalanie opłat planistycznych nie mogło być realizowane bezzwłocznie, zgodnie z art. 37 ust. 6 u.p.z.p. Zarzut opieszałości, wobec powyższych faktów, jest więc bezzasadny.

[Dowód: akta kontroli str. 61-63]

Do 31.03.2012 r. nie analizowano w Urzędzie pod ww. kątem żadnych aktów notarialnych, które wpłynęły w latach 2008-2012.

[Dowód: akta kontroli str. 90-95, 218-257]

1.6. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 4 pkt 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) stanowi, że ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego: ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, powinny zawierać stawki procentowe w przedziale od 0 % do 30 % i dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów.

Do dnia 31.03.2012 r. Rada Miasta Gdyni podjęła 50 uchwał dotyczących planów miejscowych (uchwalenie lub zmiana), które weszły w życie po 1.01.2003 r.



Spośród ww. planów miejscowych lub ich zmian 25 miało określone stawki procentowe opłaty planistycznej „0%”.

Naczelnik Wydziału Nieruchomości wskazał, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, stawka opłaty planistycznej określona została w wysokości 30%. W przypadku, gdy wartość nieruchomości nie wzrosła lub gdy nieruchomość przeznaczona była na cele publiczne stawki procentowe określone zostały w wysokości 0% lub opisane zwrotem „nie dotyczy”.

[Dowód: akta kontroli str. 64-67]

Zadania dotyczące przygotowywania projektów uchwał w sprawie uchwalenia/zmiany planów miejscowych realizowało Biuro Planowania Przestrzennego w Gdyni.

Odnosnie do określenia „0%” stawki opłaty planistycznej w 25 m.p.z.p. Dyrektor Biura Planowania Marek Karzyński wyjaśnił, że: „(...) stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. ustalana jest w zależności od przewidywanego wzrostu wartości terenu w powiązaniu z własnością terenu i jego przeznaczeniem, w następujący sposób:

Tereny własności gminy przeznaczone na cel publiczny w projekcie m.p.z.p., niepodlegające obrotowi
STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

Tereny własności gminy przeznaczone do sprzedaży na cele inwestycyjne
STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

Tereny własności samorządu województwa lub Skarbu Państwa przeznaczone do sprzedaży na cele inwestycyjne, których wartość nie wzrosła (przeznaczone w planie zgodnie z obecnym użytkowaniem lub obecnym przeznaczeniem)
STAWKA PROCENTOWA – 0%

Tereny prywatne oraz własności samorządu województwa lub Skarbu Państwa przeznaczone na cele publiczne
STAWKA PROCENTOWA – 0%

Tereny prywatne przeznaczone na cele inwestycyjne, których wartość nie wzrosła (przeznaczone w planie zgodnie z obecnym użytkowaniem lub obecnym przeznaczeniem)
STAWKA PROCENTOWA – 0%

Tereny prywatne przeznaczone na cele inwestycyjne, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego
STAWKA PROCENTOWA – 30%.

Stawka procentowa dla terenów prywatnych przeznaczonych na cele inwestycyjne, komercyjne, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego zawsze ustalana była i jest w wysokości 30%.

Uzasadnieniem maksymalnej wysokości jest stosunkowo niewielka dopuszczona wysokość tej stawki, liczonej od „wzrostu wartości”, a nie od „wartości” nieruchomości (70% wzrostu wartości nieruchomości stanowi „niezawiniony” zysk właściciela) oraz koszt jej uzyskania (koszty proceduralne i operatu szacunkowego).

Sposób określania stawki procentowej dla terenów gminnych zmieniał się stosownie do zmieniających się przepisów i orzeczeń sądów administracyjnych. Określana była jako 0%, 10% lub „nie dotyczy”.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 u.p.z.p. jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

Z brzmienia przepisu i jego wykładni celowościowej wynika, że pobieranie opłaty dotyczy tylko niektórych nieruchomości:

- 1) nieruchomości, których wartość wzrosła,
- 2) nieruchomości, które mogą być przedmiotem „zbycia”,
- 3) nie dotyczy nieruchomości, które zbywa gmina – ponieważ pobranie opłaty od samej siebie nie przysparzałoby gminie dochodu, przeciwnie: obciążałoby budżet gminy kosztami poboru opłaty.

Zatem, zgodnie z tą wykładnią, przepis art. 36 ust. 4 u.p.z.p. nie dotyczy terenów stanowiących własność gminy. Tereny te nie podlegają obrotowi, bądź w nielicznych przypadkach sprzedaży terenów gminnych, pobieranie opłaty przez Prezydenta Miasta nie ma sensu – powodowałoby wydatki, a nie przysparzało gminie dochodu.

Sposób określania stawki procentowej w przypadku terenów, których wartość nie wzrastała w związku z uchwaleniem planu miejscowego, zmieniał się stosownie do zmieniających się przepisów i orzeczeń sądów administracyjnych. Określana była jako 0% lub „nie dotyczy”.

Zgodnie z § 4 pkt 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, powinny zawierać stawki procentowe w przedziale od 0 % do 30 % i dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego.

Część orzeczeń sądów administracyjnych, biorąc pod uwagę brzmienie przepisu § 4 pkt 13 rozporządzenia, uznawała nieokreślenie stawki procentowej, jako niedopuszczalne. Problemem stał się fakt, że podejmowanie procedury obliczenia opłaty planistycznej w przypadku nieruchomości, których wartość nie wzrosła, mogłoby wiązać się z niepotrzebnym wydatkiem potwierdzenia tego faktu przez rzeczoznawcę majątkowego, bez żadnego wpływu do budżetu miasta. Natomiast kwestionowana początkowo stawka 0% uznana została, w kolejnych orzeczeniach sądów administracyjnych, za dopuszczalną. Stąd obecnie w zapisach planów opracowywanych w BPPMG stosujemy zapis 0%”.

Dyrektor Biura Planowania przywołał również orzecznictwo sądów administracyjnych i wskazał na niejednoznaczność ich rozstrzygnięć ws. określania stawki 0%.

[Dowód: akta kontroli str. 70-77]

1.6.1. Powierzchnia gruntów Gminy Gdynia w granicach administracyjnych wynosi 13.514,1 ha. Powierzchnia gruntów gminy objętych m.p.z.p. obowiązujących od 2003 r. wynosi 2.539,98 ha, w tym powierzchnia gruntów objętych m.p.z.p. opracowanymi na podstawie przepisów ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynosi 2.446,43 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 40-54]

1.6.2. Urząd prowadzi aktualnie prace planistyczne nad 14 projektami m.p.z.p. Dotyczą one 8,96% powierzchni Gdyni.

[Dowód: akta kontroli str. 203-204]

1.6.3. Prezydent Miasta informując czy i jakie problemy w zakresie opłat planistycznych występują w praktyce na etapie uchwalania planów miejscowych lub ich zmian podał, że: „Na etapie przygotowania projektów oraz uchwalania planów miejscowych lub ich zmian obowiązkowe jest ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. Stawka procentowa dla terenów prywatnych przeznaczonych na cele inwestycyjne, komercyjne, których wartość wzrastała w związku z uchwaleniem planu

miejscowego położonego na terenie Gdyni zawsze ustalana była w wysokości 30%. Protesty zainteresowanych właścicieli nieruchomości w sprawie ustalenia maksymalnej wysokości stawki procentowej były nieliczne i nie były w takich wypadkach uwzględniane. Uzasadnieniem maksymalnej wysokości jest stosunkowo niewielka dopuszczona wysokość tej stawki, liczonej od „wzrostu wartości” (70% wzrostu wartości nieruchomości stanowi zysk właściciela) oraz koszt jej naliczenia (koszty proceduralne i operatu szacunkowego). Problemy ustalenia wysokości stawki procentowej pojawiały się w przypadku terenów gminnych oraz terenów prywatnych, których wartość nie wzrastała w wyniku uchwalenia planu miejscowego lub jego zmiany – tj. terenów, których przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania ustalone w planie miejscowym były zgodne z faktycznym użytkowaniem lub z przeznaczeniem, warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu, określonymi w wydanych wcześniej dokumentach. Jednakże przy stosowaniu art. 36 i 37 u.p.z.p.-jak już wcześniej wspominałem-w świetle wyroku TK z 9 lutego 2010 r. oraz w związku z obowiązywaniem na obszarze Gminy Gdynia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powstałych i obowiązujących przed dniem 31.12.2003r., obowiązek wynikający z art. 36 ust. 4 u.p.z.p., w ramach prowadzonych postępowań ustalających wysokość opłaty planistycznej staje się trudny, wręcz niemożliwy do wyegzekwowania”.

[Dowód: akta kontroli str. 263-269]

1.7. Prognoza skutków finansowych uchwalenia/zmiany m.p.z.p. z uwzględnieniem art. 36 ustawy o p.z.p.

Uchwalone plany miejscowe w latach 2008-2012 (I kwartał) wraz z występującymi stawkami opłat planistycznych oraz prognozowane i rzeczywiste skutki finansowe przedstawia poniższa tabela:

Lp	Nr pla nu	Nazwa planu	Uchwał a RMG w sprawie miejsco wego planu zagosp odarow ania przestrz ennego lub zmiany	Dane promulgac yjne Data wejścia w życie aktu prawnego	Prognoza skutków finansowych w zakresie roszczeń odszkodowawczych w stosunku do gminy, odnosząca się do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany		Rzeczyw iste skutki finansow e uchwalo nych planów lub ich zmian (wydatki gminy) w zł	7: 6 w %	Prognoza skutków finansowych w zakresie opłat planistycznych, odnosząca się do miejscowego planu zagospodarow ania przestrzennego lub zmiany		Rzeczy wiste skutki finanso we uchwalo nych planów lub ich zmian (dochod y gminy) w zł	10:9 w %	Występuj ące w planie stawki procento we opłat planistyc znych		
					Gruntów prywatne przeznaczone na cele publiczne – do wykupienia przez Gminę				Powierz chnia (w m²)	Szaco wany koszt wykupu (w zł)				Powierz z - chnia (w m²)	Szaco wana opłata planist ycz - na
					1	2			3	4				5	6

1.	08 02	M. p. z. p. . części dzielnicy Leszczyn ki w Gdyni, rejon ulic Działdow	Uchwał a Nr XVII/40 1/08 z 27 lutego 2008 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 18 czerwca 2008 r., Nr 54, poz. 1516	4 140	1 449 000 *	0	0	42 100	-	0	0	nie dotyczy lub 30%
2.	13 01	M. p. z. p. . części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymil iana w Gdyni, rejon	Uchwał a Nr XVIII/43 1/08 z 26 marca 2008 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 18 czerwca 2008 r., Nr 54, poz. 1517 17.07.200	8 300	12 450 000 *	0	0	1 400	-	0	0	nie dotyczy lub 30%
3.	16 05	M.p.z.p. części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon	Uchwał a Nr XX/473/ 08 z 28 maja 2008 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 1 sierpnia 2008 r., Nr 85, poz.	10 220	od 2 628 000 do 3 650 000	0	0	60 910	od 587 20 0 do 1 101 000	0	0	nie dotyczy lub 30%
4.	13 02	M.p.z.p. części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymil iana w Gdyni, rejon ulic Włocław	Uchwał a Nr XXI/507 /08 z 25 czerwca 2008 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 13 sierpnia 2008 r., Nr 90, poz. 2319 13.09.200	1870	2 805 000 *	0	0	8 620	-	0	0	nie dotyczy lub 30%
5.	16 06	M.p.z.p. części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, terenu	Uchwał a Nr XXIV/5 66/08 z 22 paździe rnika	Dz. Urz. Woj. Pom. z 22 grudnia 2008 r., Nr 136, poz.	16 440	od 6 575 000 * do 12 330 000 *	0	0	97 090	-	0	0	nie dotyczy lub 30%
6.	08 06	M.p.z.p. części dzielnic Leszczyn ki i Grabów k w Gdyni, rejon ulic	Uchwał a Nr XXX/66 8/09 z 25 marca 2009 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 22 lipca 2009 r., Nr 94, poz. 1931 22.08.200 9 r	30 130	od 9 641 600 do 15 366 300	0	0	30 130	od 6 393 600 do 16 516 800	0	0	nie dotyczy lub 30%

7.	17 05	M.p.z.p. części dzielnic Wielki Kack i Mały Kack w Gdyni, terenu położonego na zachód od ulicy	Uchwała Nr XXXII/7 16/09 z 27.05. 2009 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 20 sierpnia 2009 r., Nr 110, poz. 2172 20.09.2009 r.	7 600	1 444 000	0	0	20 200	424 200	0	0	nie dotyczy lub 30%
8.	12 01 z	Zmiana m.p.z.p. Kamiennej Góry w Gdyni	Uchwała Nr XXXII/7 1709 z 27 maja 2009 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 13 sierpnia 2009 r., Nr 108, poz. 2115	Uchwalenie zmiany planu nie powoduje skutków	Uchwalenie zmiany planu nie powoduje skutków finansowych	0	0	-	-	0	0	zmiana planu miejscowego nie odnosi się do stawki procento
9.	15 05	M.p.z.p. części dzielnicy Orłowo w Gdyni rejon al. Zwycięst	Uchwała Nr XXXIII/ 739/09 z 24 czerwca 2009	Dz. Urz. Woj. Pom. z 4 września 2009 r., Nr 117	Uchwalenie planu nie powoduje skutków	Uchwalenie planu nie powoduje skutków finansowych	0	0	-	-	0	0	nie dotyczy
10.	15 04	M. p. z. p. części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon Drogi Czerwonej – podcinek	Uchwała Nr XXXIV/ 764/09 z 26 sierpnia 2009 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 28 września 2009 r., Nr 131, poz. 2484 29.10.2009	28 518	od 20 016 456 do 22 326 414	0	0	-	-	0	0	nie dotyczy
11.	10 01 z	Zmiana m. p. z. p. terenu w rejonie ulic Wileńskiej i	Uchwała Nr XXXVI/ 803/09 z 28 października	Dz. Urz. Woj. Pom. z 8 grudnia 2009 r., Nr 166,	200	360 000	0	0	17 100	-	0	0	nie dotyczy lub 30%
12.	11 05	M. p. z. p. części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki	Uchwała Nr XXXVII/ 839/09 z 25 listopada 2009 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 27 stycznia 2010 r., Nr 12, poz. 220 27.02.2010	3 978	7 956 060	0	0	46 558	-	0	0	nie dotyczy lub 30%

14	10 03	M.p.z.p. części dzielnicy Leśne w Gdyni, rejon ulic	Uchwała Nr XXXVII/838/09 z 25 listopada 2009	Dz. Urz. Woj. Pom. z 12 lutego 2010 r., Nr 20,	1 053	1 895 400	0	0	5 134	770 100	0	0	nie dotyczy lub 30%
14	17 03 z	Zmiana m. p. z. p. części dzielnicy Wielki Kack – tzw.	Uchwała Nr XXXVII/857/10 z 27 stycznia 2010	Dz. Urz. Woj. Pom. z 26 marca 2010 r., Nr 43,	50	od 15 000 * do 25 000 *	0	0	1 060	-	0	0	zmiana planu miejscowego nie odnosi się do stawki
14	22 05	M. p. z. p. części dzielnicy Chwarzno- Wiczlino w Gdyni, rejon ul. Wiczyński i tzw.	Uchwała Nr XXXVII/858/10 z 27 stycznia 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 9 kwietnia 2010 r., Nr 51, poz.899 10.05.201	27 593	9 657 550	0	0	178 120	6 732 936	0	0	nie dotyczy lub 30%
14	11 03	M.p.z.p. części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon	Uchwała Nr XLI/930 /10 z 24 marca 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 11 maja 2010 r., Nr 69, poz.1119	Uchwalenie planu nie powoduje skutków	Uchwalenie planu nie powoduje skutków finansowych	0	0	111 132	84 082 471	0	0	nie dotyczy lub 30%
14	19 07	M.p.z.p. części dzielnicy: Dąbrowa i Chwarzno- Wiczlino w Gdyni,	Uchwała Nr XLV/10 20/20 z 25 sierpnia 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 11 października 2010 r., Nr 124, poz. 2387 11.11.201	5 0614	17 714 900	0	0	219 798	8 307 364	0	0	nie dotyczy lub 30%
14	15 02 z	Zmiana m.p.z.p. części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon al. Zwycięstwa i ul. Światłono	Uchwała Nr XLV/10 21/10 z 25 sierpnia 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 11 października 2010 r., Nr 124, poz. 2388 11.11.201	Uchwalenie zmiany planu nie powoduje skutków finansowych	Uchwalenie zmiany planu nie powoduje skutków finansowych	0	0	-	-	0	0	nie dotyczy
14	12 01 z2	Zmiana m.p.z.p. Kamiennej Góry w Gdyni	Uchwała Nr XLVI/10 80/10 z 29 września 2010	Dz. Urz. Woj. Pom. z 19 listopada 2010 r., Nr 140, poz.	233	32 6200	0	0	-	-	0	0	nie dotyczy

2	04 01	M.p.z.p. części dzielnic Pogórze i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Adm. J. UNruga i Dłk. S	Uchwała Nr III/30/10 z 22 grudnia 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 18 lutego 2011 r., Nr 20, poz. 459 21.03.201	64 879	101 211 240	0	0	-	-	0	0	nie dotyczy lub 30%
2	07 03	M.p.z.p. części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon Parku	Uchwała Nr III/31/10 z 22 grudnia 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 2 lutego 2011 r., Nr 13, poz. 349	7 012	od 1 402 400 * do 3 505 000 *	0	0	-	-	0	0	nie dotyczy
2	11 01 z	Zmiana m.p.z.p. części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al.	Uchwała Nr III/52/10 z 22 grudnia 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 23 lutego 2011 r., Nr 22, poz. 474 26.03.2011 r.	Uchwalenie zmiany planu nie powoduje skutków finansowych	Uchwalenie zmiany planu nie powoduje skutków finansowych	0	0	-	-	0	0	nie dotyczy lub 30%
2	22 06	M.p.z.p. części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon	Uchwała Nr V/75/11 z 23 lutego 2011 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 6 kwietnia 2011 r., Nr 37, poz. 878	17 1340	51 402 000	0	0	-	-	0	0	nie dotyczy lub 0%
2	11 04	M.p.z.p. części dzielnic Chwarzno i Wiczlino w Gdyni, rejon	Uchwała Nr VI/92/11 z 23 marca 2011 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 2 maja 2011 r., Nr 49, poz. 1137 07.05.2011 r.	6 726	13 452 280	0	0	25 074	-	0	0	nie dotyczy, 0% lub 30%
2	22 07	M.p.z.p. części dzielnic Chwarzno i Wiczlino w Gdyni, rejon	Uchwała Nr V/76/11 z 23 lutego 2011 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 4 kwietnia 2011 r., Nr 36, poz. 824 05.05.2011 r.	32 328	5 172 480	0	0	-	-	0	0	nie dotyczy lub 0%
		Wiczlino i Karwiny w Gdyni, rejon Potoku Wiczlińskiego oraz zbiorników											

2	12 02	M.p.z.p. części dzielnicy Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Słowackiego,	Uchwała Nr XIII/247/11 z 26 października 2011 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 27 grudnia 2011 r., Nr 175, poz. 4149 27.01.2012 r.	750	1 501 960	0	0	2 066	-	0	0	nie dotyczy, 0% lub 30%
2	03 04	M.p.z.p. części dzielnicy Obłęż w Gdyni, tzw. Osiedla „Kaczy Dół” oraz rejonu ulic Adm. J. Unruga,	Uchwała Nr XV/284/11 z 21 grudnia 2011 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. z 25 stycznia 2012 r., poz. 331 25.02.2012 r.	17 769	od 6 219 150 * do 8 884 500 *	0	0	4 634	-	0	0	nie dotyczy, 0% lub 30%

[Dowód: akta kontroli str. 64-67, 80-86, 132-135]

Zgodnie z art. 17 pkt 5 u.p.z.p. wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36.

W latach 2008-2012 (I kwartał) podjęto 27 uchwał w sprawie m.p.z.p. Po podjęciu przez Radę Miasta Gdyni uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego sporządzono łącznie 26 prognoz skutków finansowych uchwalonych planów miejscowych; w jednym przypadku nie sporządzono prognozy, z powodu, jak wyjaśniono, braku skutków finansowych uchwalonej zmiany. Wyjaśnienia w tym zakresie w punkcie 3.4.

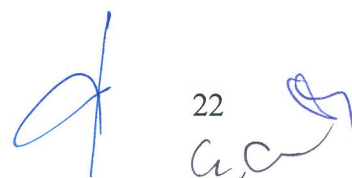
[Dowód: akta kontroli str. 64-67, 80-86, 132-135, 202-208]

Ustalono, że w 10 spośród 18 prognoz skutków finansowych uchwalenia/zmiany planów miejscowych w zakresie dochodów gminy z tytułu opłat planistycznych wskazano jedynie powierzchnię terenów, których wartość wzrośnie w związku z uchwaleniem planu, nie podając prognozy wpływów z tytułu opłaty planistycznej.

[Dowód: akta kontroli str. 78-86]

Dyrektor Biura Planowania wyjaśnił, że: „W nowszych prognozach w zakresie dochodów gminy z tytułu opłat planistycznych wykazywana jest jedynie powierzchnia terenów, których wartość wzrośnie w związku z uchwaleniem planu, nie podając prognozy wpływów z tytułu opłaty planistycznej – ponieważ nie jest możliwe ich prawdopodobne oszacowanie.

22



Praktyka realizacji uchwalonych planów miejscowych wykazała istotne słabości przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczących tzw. opłaty planistycznej. Ograniczenie możliwości pobierania takiej opłaty do okresu 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące, powoduje, że pobranie takiej opłaty jest sporadyczne. Wolne od opłaty transakcje mogą mieć miejsce tuż przed datą obowiązywania planu (30 lub 14 dni od daty publikacji) lub być zawarte, bądź ujawnione po upływie 5 lat. Skutkuje to nie tylko brakiem dochodów gminy z tego tytułu, ale wpływa negatywnie na samą realizację planu, która istotnie opóźnia się – w oczekiwaniu na upływ okresu pobierania opłaty planistycznej. Dodatkowo wyrok Trybunału Konstytucyjnego nakazujący uwzględnianie przeznaczenia gruntów w poprzednich, uchylonych planach miejscowych ograniczył radykalnie możliwość jej naliczenia. Prognoza skutków finansowych nie powinna wprowadzać w błąd. Zatem właściwsze jest niewykazywanie żadnych dochodów z tytułu opłaty planistycznej, niż wykazywanie „potencjalnych”, ale nierealnych dochodów, które z dużym prawdopodobieństwem nie wystąpią”.

[Dowód: akta kontroli str. 70-77]

Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz.1591 ze zm.), do zadań prezydenta miasta należy m.in. przygotowywanie projektów uchwał rady gminy.

Wyjaśnienie Wiceprezydenta Miasta odnośnie do ww. ustaleń dotyczących prognoz skutków finansowych i określanych w uchwałach stawek opłaty planistycznych znajduje się w punkcie 3.4. protokołu.

Wszystkie decyzje ustalające opłaty planistyczne dotyczyły planów miejscowych uchwalonych przed rokiem 2008 (więc brak możliwości analizy prognoz z rzeczywistymi skutkami).

1.8. Zgodnie z art. 36 ust. 11 ustawy w odniesieniu do zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Na podstawie art. 174 ust. 3a pkt 3 o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego dotyczące skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych.

Sporządzane przez Biuro Planowania prognozy skutków finansowych dotyczące m.in. dochodów z tytułu opłat planistycznych i wydatków związanych z odszkodowaniami Gminy nie były sporządzane z udziałem rzeczoznawców majątkowych.

Prognozy te sporządzali pracownicy Biura Planowania lub inne osoby na jego zlecenie niebędące rzeczoznawcami. Nie poniesiono dodatkowych kosztów w związku z sporządzanymi w Biurze Planowania ww. prognoz.

[Dowód: akta kontroli str. 70-77]

Dyrektor Biura Planowania wyjaśnił, że: „Art. 174 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Natomiast art. 174 ust. 3a pkt 3 tej ustawy mówi, że rzeczoznawca majątkowy

może sporządzać opracowania i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego m.in. dotyczące skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych. Użyte w ust. 3a sformułowanie, w odróżnieniu od sformułowania użytego w ust. 3a nie wyklucza sporządzania opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, przez osoby nie będące rzeczoznawcami majątkowymi. Komentarze do w/w przepisu wskazują wyraźnie, że opracowania takie mogą być i są wykonywane także przez inne osoby (w wyjaśnieniach wskazał na komentarz do art. 174 ustawy o gospodarce nieruchomościami autorstwa Ewy Bończak-kucharczyk).

Należy podkreślić, że zmiany wartości nieruchomości wskutek uchwalania lub zmiany planów miejscowych dla potrzeb stosowania renty planistycznej, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz dla potrzeb ustalania odszkodowań związanych z wywłaszczaniem lub ograniczaniem praw do nieruchomości. są każdorazowo szacowane wyłącznie przez rzeczoznawców majątkowych”.

Dyrektor Biura Planowania dodał, że prognozy skutków finansowych uchwalenia/zmiany planów miejscowych sporządzane były na podstawie danych o transakcjach na rynku nieruchomości uzyskiwanych z wydziału właściwego ds. gospodarki nieruchomościami oraz z raportów o cenach transakcyjnych nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 70-77]

1.9., 1.10. Kwoty dochodów z tytułu opłat planistycznych zaplanowane w budżecie Miasta Gdynia (w uchwałach budżetowych) na lata 2008-2012 i ich zmiany oraz procentowy udział dochodów zrealizowanych z tytułu opłat planistycznych do dochodów ogółem przedstawiono w poniższym zestawieniu:

w zł

Rok	Plan dochodów w uchwale budżetowej, w tym z tytułu opłaty planistycznej*	Zwiększenie planu	Zmniejszenie planu	Plan po zmianach	Kwota dochodów Gminy (ogółem)	Kwota dochodów własnych	Procentowy udział dochodów (zrealizowanych) z tytułu opłat planistycznych do dochodów ogółem
2008	884 459 850	52 586 584		937 046 434	922 782 108	627 302 045	0,00%
	250 000	-	-	250 000	0		
2009	924 958 471		-7 825 258	917 133 213	892 706 931	609 983 520	0,07%
	100 000	-	-	100 000	620 929		
2010	94 889 152	54 197 659		1 049 086 811	1 043 459 289	704 074 043	0,00%
	250 000	-	-	250 000	3 350		
2011	1 045 467 480	11 636 430		1 057 103 910	1 027 957 430	699 972 673	0,00%
	250 000	-	-	250 000	0		
2012 (do 31.03.)	1 174 551 552	10 311 391		1 184 862 943	293 282 813	172 824 021	0,00%
	250 000	-	-	250 000	0		

*) dochody z tytułu opłaty planistycznej i opłaty adiacenckiej ujmowane były w jednym paragrafie; przy szacowaniu dochodów budżetowych założono, że wpływy z tych źródeł będą wynosić 50%/50%

[Dowód: akta kontroli str. 258-259]

1.11. Podstawą pobierania opłaty planistycznej jest art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stanowi on, że jeżeli w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik zbywa tę nieruchomość, prezydent miast pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Decyzje w sprawie ustalenia opłaty planistycznej w okresie objętym kontrolą przedstawia poniższe zestawienie:

Decyzje wg daty wydania w latach:	2008	2009	2010	2011	2012 (do 31.03.)
ustalające opłatę planistyczną wydane z urzędu (bez decyzji z art. 37 ust. 7 u.p.z.p.)	0	9	0	0	0
<i>decyzje ostateczne i podlegające wykonaniu</i>	0	6	0	0	0
<i>decyzje ostateczne wobec niewniesienia/odrzućcia odwołania</i>	0	6	0	0	0
<i>decyzje, od których wniesiono odwołanie</i>	0	3	0	0	0
<i>decyzje, które zostały następnie uchylone</i>	0	3	0	0	0
decyzje ustalające opłatę planistyczną na żądanie zainteresowanego, przed jej zbyciem (art. 37 ust. 7 u.p.z.p.) w tym:	0	0	0	0	0
<i>decyzje, od których wniesiono następnie odwołanie</i>	0	0	0	0	0
<i>decyzje, które zostały następnie uchylone</i>	0	0	0	0	0
Umarzające postępowanie	0	0	0	21	0
Inne* (pod tabelą należy podać w przypisach jakie)	0	0	0	21*	0
Ogółem	0	9	0	21	0
Decyzje wydane w wyniku ponownego rozpoznania sprawy	0	0	3	0	0

*inne oznacza: decyzje wydane na żądanie zainteresowanego, nie ustalające opłaty planistycznej/umarzające postępowanie (1 decyzja) oraz decyzje wydane z urzędu nie ustalające opłaty planistycznej/umarzające postępowanie (21 decyzji).

[Dowód: akta kontroli str. 55-60]

1.12. Kwoty ustalonych opłat planistycznych w odniesieniu do poszczególnych uchwalonych lub zmienionych m.p.z.p., które weszły w życie po 1.01.2003 r. oraz kwoty faktycznie uzyskanych dochodów z tego tytułu przedstawia poniższe zestawienie:

Plany (zmiany planów)	Kwoty ustalonych w ostatecznych i podlegających wykonaniu decyzjach opłat planistycznych (ust.) i faktycznie uzyskanych (uz.) na koniec okresu									
	2008		2009		2010		2011		I kw. 2012	
	ust.	uz.	ust.	uz.	ust.	uz.	ust.	uz.	ust.	uz.
M. p. z. p. części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, tzw. Kacze Buki. Uchwała Nr IX/227/07 z 27 czerwca 2007r.	0	0	253.149,00 zł	253.149,00 zł	0	0	0	0	0	0
M. p. z. p. części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, tzw. Kacze Buki. Uchwała Nr IX/227/07 z 27 czerwca 2007r.	0	0	336.668,40 zł	336.668,40 zł	0	0	0	0	0	0
M. p. z. p. części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i Śliskiej. Uchwała nr XXVI/602/04 z dnia 22 grudnia 2004 r.	0	0	34.426,10 zł	31.112,00 zł	0	3.350,10 zł	0	0	0	0
Ogółem	0	0	624.279,50 zł	620.929,40 zł	0	3.350,10 zł	0	0	0	0

[Dowód: akta kontroli str. 58-60]

Analiza ustalonych i uzyskanych dochodów z tytułu opłaty planistycznej wykazała, że:

- w 2008 r., 2010, 2011 i 2012 r. (I kwartał) nie ustalono dochodów z tytułu opłat, a w roku 2008, 2011 i 2012 (I kwartał) nie uzyskano żadnych dochodów z tego tytułu – brak decyzji,
- w 2009 r. ustalono i uzyskano opłaty w łącznej kwocie 620.929,40 zł (99,4% dochodów w badanych latach); kwota ta wynikała z 4 decyzji,
- w 2010 r. uzyskano kwotę opłaty wynoszącą 3.350,10 zł (kwota z 1 decyzji ustalającej z 2009 r.).

Łączna kwota ustalonych opłat planistycznych w latach 2008-2012 (do 31.03.) wynosiła 1.005.292,10 zł, w tym:

- 624.279,50 zł wyniosła kwota w ostatecznych i podlegających wykonaniu decyzjach opłat planistycznych,
- 384.352,28 zł wyniosła kwota ustalonych w decyzjach opłat planistycznych, z których nie uzyskano dochodów (decyzje niepodlegające wykonaniu, uchylone, szczegóły w punkcie 6.19.).

Na ww. kwotę 384.352,28 zł składają się 3 decyzje (kwoty ustalonych opłat: 170.353,50 zł, 85.632,30 zł i 128.376,90 zł), wydane w związku z m.p.z.p. części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Wiczlińskiej,

 26 

Chwarznieńskiej i Śliskiej – uchwała nr XXVI/602/04 z dnia 22 grudnia 2004 r. (Dz.Urz.Woj.Pom. z dnia 26 stycznia 2005 r., Nr 8, poz. 168).

[Dowód: akta kontroli str. 55-60]

1.13. Badaniem objęto 8 postępowań, z tego:

- wszystkie postępowania zakończone wydaniem ostatecznych, niepodlegających już zaskarżeniu do sądu administracyjnego i niebędących przedmiotem rozpoznawania przez sądy administracyjne decyzji ustalających opłatę planistyczną w związku ze wzrostem wartości zbytej nieruchomości w wyniku uchwalenia/zmiany planu miejscowego (6 postępowań, w tym 2 wszczęte na wniosek strony, a następnie z uwagi na sprzedaż nieruchomości prowadzone w trybie art. 37 ust. 6 i 4 postępowania prowadzone z urzędu),
- 2 postępowania kończące postępowanie w sprawie, umarzające postępowanie w związku z nieustaleniem opłaty planistycznej (brak stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem/zmianą planu).

W wyniku badania ustalono, że prowadzone przez Urząd postępowania dotyczące ustalenia opłaty planistycznej oraz umarzające postępowanie odbywały się zgodnie z k.p.a. w zakresie: art. 36, 61, 73, 75, 77-81, bowiem: umożliwiano stronom wgląd w akta sprawy, zebrano dowody w sprawie i informowano strony o możliwości zapoznania się zebrany materiał przed wydaniem decyzji, powiadamiano strony o dowodzie z oględzin, prawidłowo powoływano biegłego, informowano o zawieszaniu postępowania, cedyzje podpisane były przez upoważnioną osobę.

[Dowód: akta kontroli str. 260-263]

W teczkach badanych spraw znajdowały się dokumenty będące podstawą wydania decyzji ustalającej opłatę planistyczną lub umarzającej postępowanie, tj. m.in.: akt notarialny zbycia nieruchomości, pisma kierowane do strony (wezwania, postanowienia, zawiadomienia), zlecenie wykonania operatu szacunkowego, operat szacunkowy, protokół z rozprawy administracyjnej, decyzja ustalająca opłatę lub decyzja umarzająca postępowanie.

[Dowód: akta kontroli str. 260-262]

1.14., 1.15., 1.17., 1.18. Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

W zakresie badanych postępowań wymienionych w punkcie 1.13. stwierdzono, że:

 27 

- w każdym przypadku przed wydaniem decyzji Urząd powoływał i opłacał rzeczoznawcę majątkowego w celu oszacowania wzrostu wartości nieruchomości,
- sporządzane przez rzeczoznawców majątkowych operaty szacunkowe określały kwotę wzrostu wartości nieruchomości (lub jej brak – w 2 przypadkach decyzji umarzających) z uwzględnieniem dnia sprzedaży, o którym mowa w art. 37 ust. 1 ww. ustawy,
- operaty te nie były kwestionowane w toku postępowania administracyjnego, w jednym przypadku w związku z zastrzeżeniem strony co do powierzchni gruntu rzeczoznawca sporządził korektę operatu,
- wyboru rzeczoznawcy majątkowego dokonano w trybie przetargu nieograniczonego z zastosowaniem przepisów Pzp,
- kwota opłaty planistycznej w badanych decyzjach ustalona była na podstawie wskazanego w operacie szacunkowym wzrostu wartości nieruchomości z zastosowaniem stawki opłaty planistycznej określonej w m.p.z.p.,
- nie wystąpiły przypadki wydania decyzji w sprawie opłat planistycznych pomimo braku uchwały organu stanowiącego gminy ustalającej stawki opłaty planistycznej lub pomimo nieokreślenia stawki w planie miejscowym.

[Dowód: akta kontroli str. 260-262]

1.16. Zgodnie z art. 37 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje w sprawie ustalenia opłaty planistycznej wydaje prezydent bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego. Natomiast zgodnie z art. 35 § 3 kodeksu postępowania administracyjnego, załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca.

Badaniem objęto 100% postępowań, tj. 6 spraw dotyczących ustalenia opłaty planistycznej w okresie 2008 r.- 2012 r. (do 31 marca). Ustalenia przedstawiono w poniższej tabeli:

Oznaczenie decyzji	Data wpływu aktu notarialnego do Urzędu	Data wszczęcia postępowania o ustalenie opłaty planistycznej	Data zlecenia sporządzenia operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowemu	Data sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego	Data wydania decyzji o ustaleniu opłaty planistycznej
Decyzja na kwotę 253.149,00 zł	1) 3.01.2008 r. 2) Czerwiec 2008 r.	3.01.2008 r. (data wpływu wniosku)	1) 14.05.2008 r. 2) 6.04.2009 r.	1) brak przekazania 2) 25.05.2009 r.	29.09.2009 r.
Decyzja na kwotę 336.668,40 zł	1) 3.01.2008 r. (umowa przedwstępna-wniosek strony) 2) czerwiec 2008 r.	3.01.2008 r. (data wpływu wniosku)	1) 14.05.2008 r. 2) 6.04.2009 r.	1) brak przekazania 2) 25.05.2009 r.	29.09.2009 r.
Decyzja na kwotę	8.09.2005 r.	1) brak wszczęcia	1) 25.11.2005 r.	1) brak	16.12.2009 r.

3.350,10 zł		w 2005 r. (pierwsza czynność – 25.11.2005 r.) 2)10.07.2009 r.	2)14.05.2008 r. 3)22.06.2009 r.	przekazania 2)brak przekazania 3)10.07.2009 r.	
Decyzja na kwotę 27.500 zł	7.09.2005 r.	1)brak wszczęcia w 2005 r. - procedura -pierwsza czynność 19.11.2005 r. 2)22.06.2009 r.	1)2.11.2005 r. 2)14.05.2008 r. 3)6.04.2009 r.	1)19.11.2005 r.(korekta z 22.05.2006 r.) 2)brak przekazania (rozwiązanie umowy) 3)25.05.2009 r.	2.10.2009 r.
Decyzja na kwotę 1.835,40 zł	13.10.2005 r.	1)Brak wszczęcia w 2005 (wynik przyjętej procedury- pierwsza czynność 25.11.2005r.) 2)10.07.2009 r.	1)25.11.2005 r. 2)14.05.2008 r. 3)22.06.2009 r.	1)Brak przekazania (rozwiązanie umowy) 2)Brak przekazania 3)10.07.2009 r.	19.11.2009 r.
Decyzja na kwotę 1.776,60 zł	4.08.2005 r.	Brak wszczęcia (pierwsza czynność 28.11.2005 r.)	1)31.08.2005 r. 2)14.05.2008 r. 3)6.04.2009 r.	1)30.09.2005 r.(klauzula dot. przedłużenia aktualności 11.09.2006 r.) 2)brak przekazania 3)15.06.2009 r.	5.10.2009 r.

Badanie wykazało, że:

1)w 4 badanych sprawach prowadzonych z urzędu pierwsze czynności podejmowano w ciągu 3 miesięcy od daty wpływu aktu notarialnego do Urzędu; nie kierowano w tych przypadkach do stron zawiadomienia o wszczęciu postępowania, co jak wyjaśniono wynikało z przyjętej procedury wewnętrznej Wydziału Nieruchomości;

Jacek Zaleski – główny specjalista w Wydziale Nieruchomości, do zadań którego należało m.in. prowadzenie postępowań o ustalenie opłaty planistycznej wyjaśnił, że: *„Na podstawie obowiązującej wówczas procedury wewnętrznej postępowanie było wszczynane po otrzymaniu operatu szacunkowego od rzeczoznawcy majątkowego. Później jednak, po uzgodnieniach z radcami prawnymi zmieniono procedurę i obecnie postępowanie jest wszczynane po prawdopodobnym zaistnieniu przesłanek do nałożenia opłaty (opinia od Wydziału Urbanistyki), a zlecenie rzeczoznawcy dokonywane jest w ramach wszczętego już postępowania.”*

[Dowód: akta kontroli str. 93-95]

2)w 4 sprawach od wpływu aktu notarialnego do Urzędu do wydania decyzji upłynęły 4 lata; 2 sprawy (wszczęte na wniosek, a następnie prowadzone z urzędu w związku ze sprzedażą nieruchomości) zakończono po upływie 1,5 roku od wpływu wniosku/aktu notarialnego,

3)w 4 sprawach trzykrotnie kierowano zlecenie na wykonanie operatu szacunkowego (w związku z brakiem wykonania zlecenia przez rzeczoznawcę majątkowego i rozwiązaniem umów); w 2 przypadkach kierowano po dwa zlecenia rzeczoznawcom).

[Dowód: akta kontroli str. 260-262]

1.19. Przyczyny uchylania decyzji ustalającej opłatę planistyczną przedstawiono w poniższej tabeli:

Przyczyny uchylenia decyzji	Rok wydania orzeczenia uchylającego decyzję o ustaleniu opłaty planistycznej				
	2008	2009	2010	2011	2012 (I kw.)
naruszenie praw strony	nie	nie	nie	nie	nie
nieaktualność operatu szacunkowego	nie	nie	nie	nie	nie
inne wady operatu szacunkowego	nie	nie	nie	nie	nie
wady treści decyzji	nie	nie	tak	nie	nie
wyrok TK z 09.02.2010, P 58/08 (Dz. U. Nr 24, poz. 124)	nie	nie	tak	nie	nie
inne* nieważność decyzji	nie	nie	1	nie	nie
Ogółem liczba uchylonych decyzji (wg roku wydania orzeczenia o uchyleniu)	0	0	3	0	0

[Dowód: akta kontroli str. 55-60]

Przyczynami uchylenia w ww. 3 decyzjach było:

1) decyzja Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 20.11.2009 r. nr MGS-JZ/7226/1/3-6/2009/OP – kwota opłaty planistycznej 170.353,50 zł

Decyzją z dnia 09.06.2010r., Sygn.akt 5428/09 Samorządowe Kolegium Odwoławcze zwróciło uwagę, iż przy ponownym rozpatrywaniu sprawy organ winien uwzględnić stan prawny ukształtowany Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010r. Wskazało na uchybienie dot. braku podstawy do ustalenia opłaty planistycznej w sposób solidarny oraz na niewłaściwe sformułowanie sentencji decyzji, która winna składać się z osobnych rozstrzygnięć w stosunku do każdej z nieruchomości wyodrębnionych;

2) decyzja Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 05.10.2009r. nr MGS-JZ/7226/8-28/2009/OP – kwota opłaty planistycznej 85.632,30 zł,

Decyzją z dnia 07.07.2010r. Sygn.akt 5031/09 Samorządowe Kolegium Odwoławcze zwróciło uwagę, iż przy ponownym rozpatrywaniu sprawy organ winien uwzględnić stan prawny ukształtowany Wyrokiem TK z dnia 9 lutego 2010 r. Wskazało na uchybienie dot. braku podstawy do ustalania terminu uiszczenia opłaty planistycznej oraz ustalenia, iż obowiązek uiszczenia opłaty planistycznej ciąży na współwłaścicielach solidarnie. W stosunku do wydanej decyzji Prezydenta Miasta Gdyni Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło jej nieważność.

3) decyzja Prezydenta Miasta Gdyni nr MGS-JZ/7226/1/9-7/2009/OP – kwota opłaty planistycznej 128.376,90 zł, Decyzją z dnia 20.09.2010r. Sygn.akt 3232/10 Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło, iż brak jest podstawy do ustalenia opłaty planistycznej w sposób solidarny, jednocześnie wskazało na Wyrok TK z dnia 9 lutego 2010r., który spowodował sytuację, iż aktualnie brak jest podstawy prawnej do ustalania opłaty, kiedy przeznaczenie nieruchomości jest w nowym planie takie samo jak w starym m.p.z.p.

1.20. Nie stwierdzono dowolności postępowania polegającego na zaniechaniu wszczynania postępowania o ustalenie opłaty planistycznej wobec niektórych właścicieli, przy jednoczesnym prowadzeniu takich postępowań w stosunku do innych osób.

1.21. Przeprowadzona kontrola w zakresie opłat planistycznych została opisana w pkt 1.5 protokołu.

2. Działania windykacyjne podejmowane przez Urząd Miasta Gdyni w celu realizacji dochodów z tytułu realizacji dochodów z tytułu opłat planistycznych.

2.1., 2.2. W myśl art. 37 ust 8 u.p.z.p. Prezydent Miasta przedstawia okresowo - odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku - na sesji Rady Miasta m.in. informację o wydanych decyzjach ustalających opłaty planistyczne.

Wyjaśnienia Prezydenta Gdyni m.in. w powyższym zakresie zostały uwzględnione w punkcie 3.15 protokołu kontroli.

2.3., 2.4., 2.5. Należności z tytułu wymagalnych opłat planistycznych zostały uregulowane bez konieczności wszczynania postępowania egzekucyjnego, które w kontrolowanych latach kształtowały się w następujący sposób:

Okres czasu	Kwota zrealizowanych dochodów ogółem z tytułu opłat planistycznych w zł	Kwota zrealizowanych dochodów z tytułu opłat planistycznych bez wszczynania postępowania egzekucyjnego w zł	kol. 3 : 2 w %	Kwota zrealizowanych dochodów z tytułu opłat planistycznych w wyniku wszczęcia postępowania egzekucyjnego w zł	kol. 5 : 2 w %
1	2	3	4	5	6
2008	0,00	0,00	0	0,00	0
2009	620.938,82	620.938,82	100	0,00	0
2010	3.350,10	3.350,10	100	0,00	0
2011	0,00	0,00	0	0,00	0

Naczelnik Wydziału Dochodów wyjaśnił, że:

- należności z tytułu opłat planistycznych były regulowane terminowo, bez konieczności wysyłania upomnień,
- nie wystąpiły zaległości w regulowaniu należności wynikających z decyzji ustalających opłatę planistyczną

[Dowód: akta kontroli str. 96-99]

2.6. W myśl art. 43 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. nr 249, poz. 2104), organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego określa szczegółowe zasady, sposób i tryb udzielania ulg, (w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym należności pieniężne, do

których nie stosuje się przepisów Ordynacji podatkowej, przypadające jednostce samorządu terytorialnego lub jej jednostkom organizacyjnym mogą być umarzane, a ich spłata odraczana lub rozkładana na raty, na zasadach określonych przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego.

Rada Miasta Gdyni na podstawie Uchwały Nr XLI/957/06 z dnia 12 kwietnia 2006 r. określiła szczegółowe zasady oraz tryb udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa.

[Dowód: akta kontroli str. 103-106]

2.7., 2.8. Naczelnik Wydziału Dochodów wyjaśnił, że wszystkie opłaty wynikające z decyzji zostały opłacone w ustalonej wysokości, nie wystąpiły przypadki udzielania ulg w spłacie należności.

[Dowód: akta kontroli str. 96-99]

2.9. Przypadki wygaśnięcia roszczeń z tytułu opłaty planistycznej opisano w pkt 1.4 protokołu.

2.10. Windykacja należności z tytułu opłat planistycznych nie była przedmiotem badań w ramach kontroli wewnętrznej.

[Dowód: akta kontroli str. 96-99]

3. Prowadzenie postępowań w sprawie roszczeń odszkodowawczych związanych z uchwaleniem lub zmianą planów miejscowych.

3.1. W latach objętych kontrolą zadania w zakresie weryfikowania zgłaszanych roszczeń odszkodowawczych w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego należały do Wydziału Polityki Gospodarczej i Nieruchomości, które zostały określone w:

- § 52 Regulaminu Organizacyjnego, przyjętego Uchwałą nr XXV/400/96 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 1996 r. (tekst jednolity uchwała nr 3490/2000/III Zarządu Miasta Gdyni z dn. 22.08.2000 r. ze zm.).

W regulaminie określono m.in., że do zadań Wydziału Polityki Gospodarczej i Nieruchomości należało m.in. wykonywanie zadań związanych z: opłatami adiacenckimi, opłatami z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z odszkodowaniami w związku z uchwaleniem lub zmianą planu zagospodarowania przestrzennego,

- § 55 Regulaminu Organizacyjnego (Zarządzenie Nr 4806/11/VI/S Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 28 grudnia 2011 r.). W regulaminie określono m.in., że Wydział Polityki Gospodarczej i Nieruchomości dzieli się m.in. na Samodzielne stanowisko ds. Opłat Planistycznych i Adiacenckich (MGA), do którego zadań należy prowadzenie spraw m.in. w zakresie opłat z tytułu wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą.

[Dowód: akta kontroli str. 5-18]

3.2. W latach 2008-2012 do zadań pracownika zatrudnionego w Wydziale Polityki Gospodarczej i Nieruchomości należało m.in.:

- zgodnie z zakresem czynności z 16.05.2005 r. - (stanowisko - inspektor) prowadzenie całości spraw związanych z ustaleniem opłat adiacenckich i renty planistycznej (pkt III. 1 a), przygotowanie i prowadzenie procedury związanej z określeniem wartości nieruchomości w celu ustalenia ww. opłat (pkt III.1 c) oraz wykonywanie wszystkich zadań w oparciu o obowiązujące przepisy w szczególności o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pkt III. 1 f).

[Dowód: akta kontroli str. 27-29]

Naczelnik Wydziału Polityki Gospodarczej i Nieruchomości wyjaśnił, że pracownik wykonując zadania określone w pkt III. 1 f ww. zakresu czynności, zobligowany był również do realizacji zadań dot. weryfikowania zgłaszanych roszczeń odszkodowawczych zgodnie z treścią art. 36 i art. 37 u.p.z.p.

[Dowód: akta kontroli str. 107-110]

- zgodnie z zakresem czynności z 01.06.2011 r. - (stanowisko – główny specjalista - Samodzielne stanowisko ds. Opłat Planistycznych i Adiacenckich pełniący rolę koordynatora) prowadzenie spraw związanych z postępowaniami o: ustalenie odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, wypłatę ww. odszkodowania, wykupienie całości lub części nieruchomości, zamianę nieruchomości, dot. roszczeń o odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości w sytuacji zbycia nieruchomości przez użytkownika wieczystego lub właściciela, który nie skorzystał z ww., zwrot odszkodowania w sytuacji stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego.

[Dowód: akta kontroli str. 30-33]

3.3. Naczelnik Wydziału Polityki Gospodarczej i Nieruchomości w sprawie problemów w zakresie roszczeń odszkodowawczych na etapie uchwalania planów miejscowych lub ich zmian oraz przy stosowaniu art. 36 i 37 u.p.z.p. wyjaśnił, że „przy opracowywaniu planów miejscowych, bądź opracowywaniem ich zmian, brana jest pod uwagę możliwość zgłaszania roszczeń odszkodowawczych. Przy opracowywaniu planów uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej są każdorazowo wnikliwie analizowane pod kątem możliwości ich bezspornego inkorporowania w obowiązującą treść planów. Na etapie opracowywania planów miejscowych roszczenia odszkodowawcze w praktyce nie występują. Realizując w praktyce dyspozycje wynikającą z treści art.36 oraz art.37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym problemy związane z zgłoszonymi roszczeniami, dot. głównie sfery braku uzasadnionych podstaw do ich zgłoszenia”

[Dowód: akta kontroli str. 125-127]

3.4. Na podstawie art. 17 pkt.5 u.p.z.p. Prezydent Miasta po podjęciu przez Radę Miasta Uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego sporządza m.in. prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36 u.p.z.p.

Zadania dot. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego realizowało Biuro Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni

[Dowód: akta kontroli str. 19-21]

 
33 

Skutki finansowe uchwalenia lub zmiany planów miejscowych 2008 – 2012 (wydatki) przedstawia zestawienie – pkt. 1.7 protokołu.

[Dowód: akta kontroli str. 132-135]

26 prognoz skutków finansowych sporządzano po podjęciu przez Radę Miasta Gdyni 27 Uchwał (uchwalonych od 2008 r) o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych lub ich zmian. Nie dokonano opracowania 1 prognozy skutków finansowych z uwagi na to, że uchwalenie planu nie powodowało powstawania takich skutków, a w 4 przypadkach opracowanych prognoz uchwalenie planu nie powodowało skutków finansowych w zakresie odszkodowań.

[Dowód: akta kontroli str. 132-135, 202-208]

Dyrektor Biura Planowania wyjaśnił, że „...sporządzenia prognoz skutków finansowych uchwalenia/zmiany planów miejscowych uchwalonych od 2008 r. dokonano w terminach ustawowych - po sporządzeniu projektów planów, a przed ich opiniowaniem i uzgadnianiem. Ostateczne, skorygowane wersje prognoz finansowych, uwzględniające ewentualne poprawki wprowadzone do projektu planu, przygotowywane były tuż przed uchwaleniem planów lub ich zmian. Było to niezbędne dla uniknięcia zarzutu niezgodności prognozy z przedstawionym do uchwalenia projektem planu”.

[Dowód: akta kontroli str. 202-208]

W myśl § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) w zw. z art. 17 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza powinna zawierać m.in. prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy.

Opracowane prognozy skutków finansowych w zakresie odszkodowań obejmowały wydatki dot. szacowanego kosztu wykupu, w tym w 7 przypadkach zawierały wyłącznie dane dot. powierzchni wykupu, a obliczenie szacunkowego kosztu wykupu dokonano według szacunkowych wartości nieruchomości w 2012 r.

[Dowód: akta kontroli str. 132-135]

Dyrektor Biura Planowania wyjaśnił m.in., że „(...) koszt wykupu gruntów prywatnych przeznaczonych na cele publiczne rozkłada się na okres wieloletni. Ceny transakcyjne nieruchomości, zwłaszcza w latach 2007-2008, zmieniały się bardzo dynamicznie, stąd w planach z tego okresu wskazano jedynie powierzchnię terenów pod wykup na cele publiczne, nie podając kwoty wydatków na te cele. W przypadku, gdy plany miejscowe obejmują znaczny obszar gminy skumulowane wydatki gminy wynikające z art. 36 u.p.z.p. mogą osiągać bardzo wysokie kwoty, jednak ich realizacja rozkłada się często na wiele dziesiętnych lat. Istnieje sprzeczność pomiędzy dążeniem do pokrycia planami miejscowymi całego obszaru gminy, a wymogiem opracowania prognozy skutków finansowych, która ma sens w przypadku planów miejscowych przewidzianych do realizacji w okresie 5-10 lat.



Istotne zmiany cen nieruchomości zachodzące wraz z upływem czasu powodują, że prognozy skutków finansowych szybko dezaktualizują się. Jedynym wiarygodnym i obiektywnym parametrem pozostaje powierzchnia terenów, których dotyczą skutki finansowe. Mając ten parametr łatwo jest, w każdym momencie, oszacować wartość ewentualnych odszkodowań wg aktualnych cen nieruchomości."

[Dowód: akta kontroli str. 70-73]

Marek Stępa Wiceprezydent Gdyni w zakresie sprawowanego nadzoru nad zadaniami wykonywanymi przez Biuro Planowania wyjaśnił, że „Nadzór nad zadaniami wykonywanymi przez Biuro Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni w latach 2008-2012 prowadzony był przeze mnie zarówno w formie kontroli kwartalnych i rocznych dotyczących stanu zaawansowania prac planistycznych, jak i w formie bieżącej kontroli merytorycznej prowadzonych prac planistycznych. Biuro Planowania przedkładało do oceny i akceptacji wszystkie projekty planów miejscowych lub ich zmian na poniższych etapach procedury planistycznej:

- 1) wnioski o sporządzenie bądź zmianę planów miejscowych,
- 2) projekty uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu/zmiany planu miejscowego,
- 3) złożone wnioski do planów po ogłoszeniu/zawiadomieniu o przystąpieniu do ich sporządzania oraz proponowany sposób ich uwzględnienia,
- 4) posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- 5) projekty planów/zmian wraz z prognozami przed opiniowaniem i uzgodnieniami zewnętrznymi,
- 6) wnioski i uwagi zgłoszone przez organy i instytucje opiniujące i uzgadniające oraz proponowany sposób ich uwzględnienia,
- 7) projekty planów/zmian przed wyłożeniem do publicznego wglądu,
- 8) uwagi złożone do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu i proponowany sposób ich uwzględnienia,
- 9) projekt planu kierowany do Rady Miasta do uchwalenia,
- 10) dokumentacja planistyczna przekazywana wojewodzie.

Ponadto projekty planów na etapach wymienionych w pkt b,c,g,h,i przedstawiane były do akceptacji Prezydenta Miasta na posiedzeniach Kolegium Prezydenta Miasta.

Wnioski o sporządzenie bądź zmianę planów miejscowych były okresowo analizowane przez Prezydenta Miasta, a wyniki analiz i programy prac planistycznych przedstawiane Radzie Miasta (raz w trakcie kadencji).

W Biurze Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni, na podstawie art. 69 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 2009 o finansach publicznych wprowadzone zostały procedury kontroli zarządczej zarządzeniem Dyrektora Biura nr 4/2011 z dnia 1 lipca 2011 w sprawie ustalenia regulaminu kontroli zarządczej w BPPMG. Kontrola zarządcza w jednostce obejmuje wszystkie elementy zarządzania i stanowi narzędzie wspierające realizację statutowych zadań Biura, którymi są: przygotowywanie projektu Studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gdyni oraz projektów zmian Studium, sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na obszarze miasta, dokonywanie analiz zmian w zagospodarowaniu

 
35 

przestrzennym miasta, ocena aktualności Studium i planów miejscowych, archiwizacja planów miejscowych, przygotowywanie wniosków i opinii urbanistycznych, aktualizacja założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe. Kontrola realizacji zadań Biura w zakresie sporządzania mpzp koncentruje się na ich realizacji zgodnie z harmonogramem prac planistycznych i identyfikacji występujących ryzyk. Odpowiedzialność za wykonywane czynności została powierzona pracownikom w ich odpowiednich zakresach obowiązków.

Natomiast w zakresie procedur kontroli zarządczej ustanowionych w związku z wykonywaniem zadań przez Biuro Planowania Wiceprezydent Gdyni wyjaśnił, że: *Nadzór nad realizacją zadań z zakresu kontroli zarządczej w jednostkach samorządowych wykonywany jest natomiast na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 16466/10/V z dnia 28.09.2010 w sprawie organizacji i zasad funkcjonowania kontroli zarządczej w Urzędzie Miasta Gdyni i w jednostkach organizacyjnych miasta. Na podstawie w/w zarządzenia Biuro corocznie w terminie do końca lutego przekazuje informację o stanie kontroli zarządczej za rok poprzedni wraz z kwestionariuszem oceny ryzyka realizacji niektórych celów/ zadań w danym roku. Zakres kontroli jest jednolity dla wszystkich jednostek organizacyjnych miasta i obejmuje swym zakresem sprawdzenie realizacji statutowych zadań poszczególnych jednostek samorządowych, co w przypadku Biura polega na kontroli terminowej realizacji planów i problemów występujących przy ich sporządzaniu."*

[Dowód: akta kontroli str. 331-333-335]

3.5. Urząd w latach 2008 – 2012, nie poniósł wydatków z tytułu odszkodowań związanych z uchwaleniem planów miejscowych lub ich zmian.

[Dowód: akta kontroli str. 132-135]

3.6. W latach 2008 – 2012 w zakresie art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 3 u.p.z.p. do Urzędu wpłynęło łącznie 28 wniosków o odszkodowania związane z uchwaleniem planów miejscowych lub ich zmian (w 2 przypadkach wnioskodawcy zgłaszali w jednym wniosku więcej niż jedno żądanie, wynikające z ww. przepisów) na łączną kwotę 9.605.759,00 zł, tj:

a) odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę (art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.) – 12 wniosków na łączną kwotę roszczeń 5.616.809,00 zł tj:

- w 2008 r. - 1 wniosek – brak kwoty roszczenia,
- w 2009 r. – 6 wniosków – kwota roszczeń 4.196.409,00 zł.,
- w 2010 r. – 4 wnioski – kwota roszczeń 1.420.400,00 zł,
- w 2011 r. - 1 wniosek – brak kwoty roszczenia,
- w 2012 – brak wniosków.

b) wykupienie nieruchomości lub jej części (art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.) – 16 wniosków na łączną kwotę roszczeń 1.479.350.00 zł tj:

- w 2008 r. – 5 wniosków – kwota roszczeń 350.000,00 zł.,
- w 2009 r. – 2 wnioski – kwota roszczeń 520.000,00 zł. (kwota roszczenia uwzględniona w pkt. a)
- w 2010 r. – 4 wnioski – kwota roszczeń 90.000,00 zł,

- w 2011 r. – 4 wnioski – kwota roszczeń 1.039.350,00 zł,
- w 2012 – 1 wniosek – brak kwoty roszczenia.
- c) wypłatę odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3 u.p.z.p.) – 2 wnioski na łączną kwotę roszczeń 2.509.600,00 zł tj:
 - w 2008 r. – 1 wniosek – kwota roszczenia 1.357.000,00 zł,
 - w 2009 r. – brak wniosków,
 - w 2010 r. – brak wniosków,
 - w 2011 r. - brak wniosków,
 - w 2012 – 1 wniosek – kwota roszczenia 1.152.600,00 zł.

W kontrolowanych latach :

- d) nie wystąpiły przypadki określone w art.36 ust.5 i 6 u.p.z.p. - żądań zwrotu wniesionej opłaty planistycznej w sytuacji stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego,
- e) nie wpłynęły wnioski o zwrot opłaty planistycznej w związku ze złożonym żądaniem wznowienia postępowania w wyniku wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 09.02.2010r.

Wobec nieuwzględnienia w ramach prowadzonych postępowań zgłoszonych roszczeń odszkodowawczych na 01.01.2008 r., Urząd był stroną w dwóch niezakończonych sprawach toczących się przed sądami powszechnymi:

- 1) wniosek o odszkodowanie z dnia 10.03.2006r., art.36 ust.1 pkt 1 u.p.z.p., kwota roszczenia – 1.417.668,00 zł. Wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku I Wydział Cywilny z dnia 13 czerwca 2008r. oddalający powództwo o zapłatę odszkodowania. Sygn. akt IC 1483/06,
- 2) wniosek o wykupienie nieruchomości z dnia 27.08.2007r., art.36 ust.1 pkt 2 u.p.z.p., kwota roszczenia – 4.964.000,00 zł.

Wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku I Wydział Cywilny z dnia 07.10. 2011r. oddalający powództwo o zapłatę odszkodowania. Sygn. akt IC 1113/09/III. Złożono apelację do Sądu Apelacyjnego w Gdańsku.

[Dowód: akta kontroli str. 136-155]

3.7. W związku ze złożonymi w kontrolowanym okresie 4 żądaniami o odszkodowanie na podstawie art. 36 ust 2 u.p.z.p. (w tym 1 odrębny wniosek, a w 3 przypadkach wnioskodawcy złożyli ww. żądanie w ramach jednego wniosku wraz z innymi roszczeniami, które opisano w pkt. 37 protokołu), Urząd nie oferował nieruchomości zamiennych w ramach ww. wniosków.

[Dowód: akta kontroli str. 136-152]

3.8. Na podstawie Zarządzenia nr 12 455/06/IV/M Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 16 stycznia 2006 r. powołano Zespół ds. negocjacji wysokości odszkodowania i warunków jego zapłaty oraz warunków zamiany lub wykupu nieruchomości, które na skutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego nie mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Zespół stanowił organ doradczy Prezydenta Miasta Gdynia, prowadzący negocjacje w celu ustalenia wysokości odszkodowania i warunków jego zapłaty oraz zamiany i wykupu od właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, w stosunku do których uchwalenie lub zmiana planu miejscowego spowodowała, że korzystanie z nieruchomości lub jej części

stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

[Dowód: akta kontroli str. 156-159]

Ponadto kontrolującym przedstawiono wewnętrzne procedury opracowane na potrzeby Samodzielnego Stanowiska ds. Opłat Planistycznych i Adiacenckich, które zostały podpisane przez Z-cę Naczelnika Wydziału Polityki Gospodarczej i Nieruchomości dnia 08.05.2012 r. tj:

- Odszkodowanie w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- Wykupienie nieruchomości lub jej części w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- Zamiana nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

[Dowód: akta kontroli str. 160-194]

Naczelnik Wydziału Nieruchomości wyjaśnił m.in., że ww. procedury wewnętrzne nie były podpisywane z uwagi na brak takiego wymogu, a obowiązują od września 2006r. i zostały zaktualizowane w chwili powołania MGA, czyli w czerwcu 2011r.

[Dowód: akta kontroli str. 107-111]

3.9., 3.10. Zgodnie z zapisem art. 37 ust 3, roszczenia z tytułu obniżenia wartości nieruchomości można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Zgłoszone roszczenia w latach 2008-2012 w trybie art. 36 ust 1 pkt 1 i ust 3 u.p.z.p. kształtowały się od 13.530,00 zł. do 2.165.000,00 zł., w tym trzy zgłoszone żądania z najwyższymi kwotami odszkodowań, w stosunku do których Urząd odmówił uwzględnienia roszczenia, a wnioskodawca nie skierował sprawy o zapłatę odszkodowania do sądu wynosiły:

- 2.165.000,00 zł. - wniosek z dnia 16.01.2009 r. w trybie art. 36 ust 1 pkt 1 (data wejścia w życie planu miejscowego 15.09.2005 r.),
- 1.357.000,00 zł. - wniosek z dnia 12.11.2008 r. w trybie art. 36 ust 3 (data wejścia w życie planu miejscowego 18.09.2005 r., 14.07.2008 r.),
- 1.252.450,00 zł. - wniosek z dnia 17.09.2009 r. w trybie art. 36 ust 1 pkt 1 (data wejścia w życie planu miejscowego 19.07.2008 r.),

Zgłoszenie wszystkich ww. żądań przez wnioskodawców nastąpiło w terminie do pięciu lat od momentu obowiązywania planów miejscowych.

[Dowód: akta kontroli str. 139-146]

3.11., 3.12. W związku z nieustaleniem w latach 2008 – 2012 wydatków z tytułu odszkodowań związanych z uchwaleniem planów miejscowych lub ich zmian, Urząd nie powoływał rzeczoznawcy w tym zakresie.

[Dowód: akta kontroli str. 139-146]

3.13. W latach objętych kontrolą Urząd nie uwzględnił następujących roszczeń odszkodowawczych, które zostały skierowane na drogę postępowania sądowego (niezakończonych na dzień 31.03.2012 r.):

1. wniosek o wykupienie nieruchomości z dnia 27.08.2007r., art.36 ust.1 pkt 2, kwota roszczenia – 4.964.000,00zł. Wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku I Wydział Cywilny z dnia 07.10. 2011r., oddalający powództwo o zapłatę odszkodowania (Sygn. akt IC 1113/09/III). Wnioskodawca złożył apelację do Sądu Apelacyjnego w Gdańsku,
2. wniosek o wykupienie nieruchomości z dnia 30.07.2008r. art.36 ust.1 pkt 2, kwota roszczenia – 350.000,00 zł
Sprawa w toku - Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny(Sygn. akt IC1251/09) pozew z dnia 20.07.2009 r., wejście w życie miejskiego planu zagospodarowania – 27.04.2001 r.,
3. wniosek o wykupienie nieruchomości z dnia 11.01.2010r. art.36 ust.1 pkt 2, kwota roszczenia – 90.000,00 zł
Sprawa w toku - Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny (Sygn. akt IC 1635/11) pozew z dnia 03.11.2011 r., wejście w życie miejskiego planu zagospodarowania – 27.04.2001 r.,
4. wniosek o wykupienie nieruchomości lub jej zamianę z dnia 27.01.2012r., kwota roszczenia – brak. Gmina skierowała sprawę na drogę postępowania sądowego, złożono wniosek o zasiedzenie spornych nieruchomości. Sprawa toczy się w Sądzie Rejonowym Wydział VII Cywilny w Gdyni.

[Dowód: akta kontroli str. 136-153]

W zakresie 3 ww. wniosków w których zgłoszenie roszczeń nastąpiło po 1 stycznia 2008 r. Urząd nie uwzględnił roszczeń z powodu:

- ad. 2) wniosek bezzasadny „korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w sposób dotychczasowy nie stało się niemożliwe”,
- ad. 3) brak podstaw do uznania roszczenia za zasadne „art. 36 ust 1 ustawy stanowi o niemożliwym lub ograniczonym korzystaniu z nieruchomości w dotychczasowy sposób albo zgodnym z dotychczasowym przeznaczeniem. Nie dotyczy natomiast planowanej działalności w przyszłości”
- ad. 4) wniosek o zasiedzenie „wobec posiadania przedmiotowej nieruchomości przez okres 20 lat, doszło do jej zasiedzenia w granicach zagospodarowania pod publiczne funkcje komunikacyjne i zieleń z dniem 1 października 1983 r.”

[Dowód: akta kontroli str. 209-217]

3.14. W związku z brakiem wypłat odszkodowań związanych z uchwaleniem planów miejscowych lub ich zmian w latach 2008 – 2012, Urząd nie występował tym samym o ich zwrot.

[Dowód: akta kontroli str. 136-137,152]

3.15., 3.16. W myśl art. 37 ust 8 u.p.z.p. Prezydent Miasta przedstawia okresowo - odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku - na sesji Rady Miasta m.in. informację o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 i wydanych decyzjach, o których mowa w ust. 6 i 7.

Wydział Nieruchomości na podstawie Pisma Okólnego Nr 11/VI/S Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 28 czerwca 2011 r. w sprawie zasad współdziałania komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Gdyni w zakresie spraw

związanych z opłatą planistyczną, zobowiązany był do przygotowywania - okresowo, odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku do 31 grudnia, informacji, o których mowa w cytowanym art. 37 ust 8 u.p.z.p.

[Dowód: akta kontroli str. 22-24]

Naczelnik Wydziału Nieruchomości przedstawiał Kolegium Prezydenta Miasta:

- informację z 15.04.2008 r. zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości (żądania wykupu, zamiany, odszkodowania) w zakresie liczby rozpatrywanych spraw, ilości ewentualnych i prowadzonych spraw sądowych, Wyciąg z protokołu z posiedzenia Kolegium Prezydenta Miasta Gdyni z 6 maja 2008 r, zawierał m.in. informację dot. zapoznania się Prezydenta ze sprawami prowadzonymi w związku z art. 36 i 37 u.p.z.p.

- informację z 30.10.2009 r. dot. spraw prowadzonych w związku z art.36 i 37 u.p.z.p, która zawierała m.in. dane dot. roszczeń odszkodowawczych zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości w zakresie ilości prowadzonych spraw sądowych.

Wyciąg z protokołu z posiedzenia Kolegium Prezydenta Miasta Gdyni z 3 listopada 2009 r, zawierał m.in. informację dot. zapoznania się Prezydenta ze sprawami prowadzonymi w związku z art. 36 i 37 u.p.z.p.

[Dowód: akta kontroli str. 107-110, 195-201]

W latach 2010 – 2012 (29.05.) Naczelnik Wydziału Nieruchomości nie sporządził informacji dot. spraw prowadzonych w związku z art. 36 i 37 u.p.z.p.

[Dowód: akta kontroli str. 107-110]

Naczelnik Wydziału Nieruchomości wyjaśnił m.in., że „...ze względu na to, iż wobec braku uzasadnienia prawnego żadne z roszczeń nie zakończyło się ustaleniem odszkodowania, wykupieniem nieruchomości czy też zaoferowaniem przez gminę nieruchomości zamiennej, jak i też nie zaistniała sytuacja dot. art. 36 ust.5., nie zaszła potrzeba przedstawiania informacji o wszystkich zgłoszonych żądaniach gdyż po szczegółowej analizie ich treści nie zasługiwały na uwzględnienie (...) Zgodnie z zarządzeniem Nr 14124/06/IV/S Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 06 czerwca 2006r. w sprawie współdziałania komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Gdyni w zakresie spraw związanych z opłatą planistyczną, Zarządzeniem Nr 6127/08/V/M Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 06 maja 2008r. w sprawie jak wyżej oraz Pismem Okólnym Nr 1/11/VI/S Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 28 czerwca 2011r. Wydział Polityki Gospodarczej i Nieruchomości został zobowiązany do przygotowywania informacji o których mowa w art.37 ust 8 u.p.z.p. Natomiast zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miasta Gdyni do zadań Wydziału Organizacyjnego należą min. sprawy związane z koordynacją działań wydziałów w szczególności zaś w pkt.1 opracowywanie propozycji, opiniowanie i wdrażanie zmian w organizacji i funkcjonowaniu urzędu oraz projektów regulaminów, instrukcji, zarządzeń i pism okólnych prezydenta dotyczących sfery organizacyjnej; w pkt.5 koordynacja przygotowania sprawozdań z realizacji uchwał Rady i zarządzeń prezydenta oraz z działalności urzędu, opracowywanie sprawozdań zbiorczych.”

[Dowód: akta kontroli str. 107-109]

Prezydent Miasta Gdyni w zakresie wywiązywania się z obowiązku przedstawiania na sesji Rady Miasta informacji o których mowa w art. 36 ust. 2-3 i ust 5 oraz wydanych decyzjach, o których mowa w ust. 6 i 7 wyjaśnił, że „Każdego roku przed sesją absolutoryjną – Wydział Organizacyjny przygotowuje roczne

sprawozdanie z działalności Prezydenta Miasta Gdyni, w oparciu o materiały sporządzone przez komórki Urzędu i jednostki organizacyjne. W sprawozdaniu znajduje się m. innymi sprawozdanie z wykonywanych zadań należących do kompetencji Wydziału Polityki Gospodarczej i Nieruchomości i tak w sprawozdaniu z działalności Prezydenta Miasta Gdyni za rok:

- 2008 w sprawozdaniu Referatu Mienia Skarbu Państwa znajduje się informacja dotycząca m.in. decyzji w sprawie opłaty adiacenckiej,

-2009 również w sprawozdaniu Referatu Mienia Skarbu Państwa ujęto informację dotyczącą decyzji w sprawie opłaty planistycznej oraz w sprawie opłaty adiacenckiej,

-2010 sprawozdaniu Referatu Mienia Skarbu Państwa znajduje się opis dot. renty planistycznej oraz zgłaszanych roszczeń odszkodowawczych (...)

-2011 w sprawozdaniu, kierowanym na absolutoryjną Sesję Rady Miasta Gdyni, która odbędzie się 27 czerwca br. w sprawozdaniu z wykonania zadań przez Samodzielne Stanowisko ds. Opłat Planistycznych i Adiacenckich – sprawozdanie Samodzielnego Stanowiska (...) zostało przygotowane w oparciu o art. 37 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2004 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz § 7 Pisma Okólnego Nr 1/11/VI/S Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 28 czerwca 2011 r. w sprawie zasad współdziałania komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Gdyni w zakresie spraw związanych z opłatą planistyczną, o których mowa w art. 37 ust. 6 i 7 oraz zgłoszonych żądaniach na podstawie art. 36 ust.1-3 i ust.5., za lata od 2008 do 31.03.2012r. (...) Ze względu na powyższe fakty należy stwierdzić, że w corocznych sprawozdaniach z działalności Prezydenta Miasta Gdyni za lata 2008 do 2010 były przedstawiane informacje w sprawach dotyczących renty planistycznej, jednakże na podstawie innego porządku prawnego, bez przywołania podstawy prawnej wynikającej z treści art.37 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sprawozdanie z działalności Prezydenta Miasta Gdyni za 2011 r., zostało uzupełnione o informację wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – za lata 2008 do 31.03.2012 r. Rada Miasta Gdyni, jak też poszczególni radni – nie wnosili uwag do przedkładanych sprawozdań z poprzednich lat oraz nie występowali o wyjaśnienia czy też uzupełnienia w tym zakresie. Informuję, że w porządku obrad XXI sesji Rady Miasta Gdyni w dniu 27.06.2012 r. pod poz. 5.2. porządku - znajduje się przyjęcie sprawozdania z działalności Prezydenta Miasta Gdyni. Wzorem sprawozdania z działalności Prezydenta Miasta Gdyni za 2011 r. – kolejne sprawozdania dot. renty planistycznej będą zawierały wyłącznie informację zgodnie z wymogiem z art. 37 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym."

[Dowód: akta kontroli str. 263-264, 266-306]

3.17. Postępowania w sprawach zgłoszonych roszczeń odszkodowawczych przez właścicieli lub użytkowników wieczystych prowadzone w latach 2008-2012r., w tym terminowość dokonywanej zapłaty nie były badane w ramach kontroli wewnętrznej. Przeprowadzona wewnętrzna kontrola w dniach od 2 do 12 lutego 2010r. obejmowała lata 2005 – 2007 i dotyczyła zagadnień związanych z opłatami planistycznymi.

[Dowód: akta kontroli str. 40-54, 136-137,153]

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń kontroler informuje Prezydenta Miasta Gdyni o przysługującym mu prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń, co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli – Dz.U. z 2012, poz. 82),
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK). W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni - zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK - biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia,
- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do księgi ewidencji kontroli pod nr 6/2012.

Niniejszy protokół kontroli sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden wręczono w dniu 19 czerwca 2012 r. Panu Prezydentowi Miasta Gdyni.

[Dowód: akta kontroli str. 336]

specjalista kontroli państwowej

w Delegaturze NIK w Gdańsku


Ewa Gross

Gdynia, dnia 19. 06. 2012 r.

starszy inspektor kontroli państwowej

w Delegaturze NIK w Gdańsku


Ewa Duszka

Gdynia, dnia 19. 06. 2012 r.

Prezydent Miasta Gdyni


Wojciech Szczurek

Gdynia, dnia 21. 06. 2012 r.