



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Gdańsku

LGD-4101-004-02/2012
P/12/147

Gdańsk, dnia 20 lipca 2012 r.

**Pan
Wojciech Szczurek
Prezydent Miasta Gdyni**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹ zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku skontrolowała w Urzędzie Miasta Gdyni (zwanym dalej „Urzędem”) działalność w zakresie realizacji dochodów z tytułu opłat planistycznych oraz realizacji roszczeń odszkodowawczych w latach 2008-2012 (I kwartał) w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które weszły w życie po 1 stycznia 2003 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 21 czerwca 2012 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, w brzmieniu obowiązującym do 1 czerwca 2012 r., w związku z art. 2 ustawy z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o Najwyższej Izbie Kontroli² (zwanej: ustawą nowelizującą), przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia działania Urzędu w zakresie realizacji dochodów z tytułu opłat planistycznych oraz pozytywnie w zakresie realizacji roszczeń odszkodowawczych.

1. Nieprawidłowości wystąpiły w zakresie stworzonych w Urzędzie warunków organizacyjno-prawnych do prowadzenia spraw dotyczących realizacji dochodów z opłat planistycznych. Pomimo, iż:
 - zadania związane z realizacją opłat planistycznych były ujęte w regulaminie organizacyjnym Urzędu,
 - prowadzenie spraw w powyższym zakresie zostało przypisane w zakresach czynności pracownikom Urzędu,
 - sposób realizacji opłat planistycznych uregulowany był w procedurach wewnętrznych Urzędu,to stwierdzono, że przyjęta w Urzędzie organizacja pracy nie zapewniła możliwości bezzwłocznego ustalania opłaty planistycznej po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego. Obowiązek taki wynikał z art. 37 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym³ (dalej: ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Pracownicy wykonujący zadania dotyczące realizacji opłat planistycznych, którzy mieli bieżący i bezpośredni dostęp do wpływających do Urzędu aktów notarialnych, czynności związane z ustaleniem wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego prowadzili w sposób opieszale – przykładowo w 2012 r. analizowane były akty notarialne, które wpłynęły do Urzędu jeszcze w 2007 r. W konsekwencji, z uwagi na upływ

¹ Dz.U. z 2012 r. poz. 82 ze zm.

² Dz.U. Nr 227, poz. 1482 ze zm.

³ Dz.U. z 2012 r., poz. 647

pięcioletniego terminu do dochodzenia roszczeń z tytułu opłat planistycznych, liczonego od dnia, w którym plan miejscowy lub jego zmiana stały się obowiązujące (art. 37 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), Urząd nie wszczął z przyczyn formalnych postępowań o ustalenie opłaty planistycznej w 98 spośród 180 spraw, w których stwierdzono – na podstawie zapisów wynikających z planów miejscowych – wstępne przesłanki wzrostu wartości nieruchomości.

Ponadto należy zauważyć, iż w lutym 2010 r. pracownicy Biura Kontroli Urzędu, po przeprowadzeniu kontroli doraźnej wskazywali, że już w 2010 r. znaczna ilość spraw z zakresu ustalania opłaty planistycznej ulegnie przedawnieniu. Podjęte w Urzędzie działania nie zwiększyły jednak tempa prowadzonych postępowań, ograniczając się jedynie do zmian w regulaminie organizacyjnym w zakresie nazewnictwa stanowisk.

Wyjaśniając przyczyny powyższych nieprawidłowości przytoczył Pan Prezydent m.in. przykłady, w których pomimo istnienia przesłanek wskazujących na wzrost wartości nieruchomości, wycena sporządzona przez biegłego rzeczoznawcę nie potwierdziła tego wzrostu. Naczelnik Wydziału Nieruchomości wyjaśnił z kolei, że przyjęto zasadę analizy aktów notarialnych zgodnie z kolejnością ich wpływu do Urzędu. Naczelnik wyjaśnił ponadto, że wszczynanie postępowań przez Wydział Polityki Gospodarczej i Nieruchomości tylko na podstawie opinii urbanistycznej zawierającej podstawowe dane dotyczące minimalnej stawki opłaty wynikającej z planu zagospodarowania przestrzennego, generowałoby koszty związane z tak wszczętymi postępowaniami. 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.

2. NIK pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia prowadzone postępowania w sprawach o ustalenie opłat planistycznych. Analiza zbadanych 6 postępowań (wszystkie sprawy, w których w okresie od 1 stycznia 2008 r. do 31 marca 2012 r. wydano decyzje ustalające opłatę planistyczną – łącznie na kwotę 624,3 tys. zł) wykazała, że:
 - kwoty opłat planistycznych były ustalane na podstawie wzrostu wartości nieruchomości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z przepisami art. 37 ust. 1 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - decyzje w sprawie opłat planistycznych były wydane w odniesieniu do nieruchomości podlegających ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - ustalone w decyzjach kwoty opłat planistycznych były ustalane w wysokości zgodnej ze stawką określoną w uchwałach Rady Miasta Gdynia.

Stwierdzono jednak, że opłaty w powyższych sprawach nie były ustalane bezzwłocznie, bowiem cztery decyzje wydano po upływie 4 lat, a dwie po upływie 1,5 roku od otrzymania aktu notarialnego, co naruszało art. 37 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przewlekłość ta nie wpłynęła jednak na powstanie zaległości, bowiem należności z tego tytułu zostały zapłacone w terminach określonych w decyzjach administracyjnych.

3. W latach 2008-2012 w Urzędzie nie wystąpiły zaległości w spłacie zobowiązań z tytułu opłaty planistycznej, w efekcie czego nie wszczynano postępowań egzekucyjnych. Kontrola wykazała ponadto, że Urząd nie udzielał żadnych ulg w spłacie zobowiązań z tego tytułu.
4. NIK pozytywnie ocenia prowadzone przez Urząd postępowania w sprawie roszczeń odszkodowawczych związanych ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego. W latach 2008-2012 nie wypłacano odszkodowań, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kontrola wykazała, iż w ww. okresie do Urzędu wystąpiono łącznie z 29 roszczeniami o wypłatę odszkodowań (ogółem na kwotę 9.605 tys. zł) z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Według stanu na dzień 31 marca 2012 r. przed sądami toczyły się cztery postępowania (w związku z nieuwzględnieniem przez Urząd roszczeń odszkodowawczych – na łączną kwotę 5.404 tys. zł).
5. Nie w pełni Pan Prezydent realizował obowiązek przedstawienia na sesji Rady Miasta Gdyni informacji, o których mowa w art. 37 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. o wydanych

decyzjach ustalających opłaty planistyczne oraz o zgłoszonych żądaniach odszkodowawczych. Stwierdzono, że powyższy obowiązek zrealizowano za 2009 r. (z wyjątkiem informacji dotyczących roszczeń odszkodowawczych) i za 2010 r., natomiast informacji takich nie przedstawiono za rok 2008. Z wyjaśnień Pana Prezydenta wynika, że podczas najbliższej sesji Rady Miasta Gdyni zostaną przedstawione pełne dane wymagane tym przepisem za lata 2008-2011.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1) wdrożenie rozwiązań organizacyjnych zapewniających bezzwłoczne ustalanie opłat planistycznych i niedopuszczanie do wygaśnięcia potencjalnych roszczeń z tego tytułu,
- 2) przedstawianie Radzie Miasta wszystkich informacji, o których mowa w art. 37 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, w brzmieniu obowiązującym do 1 czerwca 2012 r., w związku z art. 2 ustawy nowelizującej, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w brzmieniu obowiązującym do 1 czerwca 2012 r., w związku z art. 2 ustawy nowelizującej, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Gdańsku umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, w brzmieniu obowiązującym do 1 czerwca 2012 r., w związku z art. 2 ustawy nowelizującej, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.