



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Kielcach

LKI-4114-01-02/2013

I/13/005

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Kielcach

al. Tysiąclecia Państwa Polskiego 4, 25-520 Kielce

T +48 41 249 91 00, F +48 41 249 91 05

lki@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

<i>Numer i tytuł kontroli</i>	I/13/005 – Ustalanie przez gminy opłaty adiacenckiej oraz opłaty planistycznej.
<i>Okres objęty kontrolą</i>	Lata 2010-2013 (do dnia zakończenia czynności kontrolnych). Badaniami kontrolnymi objęto również zdarzenia i dokumenty sprzed 1 stycznia 2010 r. w przypadkach, gdy miały one związek ze zjawiskami będącymi przedmiotem kontroli.
<i>Jednostka przeprowadzająca kontrolę</i>	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach.
<i>Kontroler</i>	Zbigniew Majewski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 86650 z dnia 9 września 2013 r. [dowód: akta kontroli str. 1-2]
<i>Jednostka kontrolowana</i>	Urząd Miasta i Gminy w Wąchocku, ul. Wielkowiejska 1, 27-215 Wąchock (dalej: Urząd).
<i>Kierownik jednostki kontrolowanej</i>	Jarosław Samela, Burmistrz Miasta i Gminy Wąchock (dalej: Burmistrz). [dowód: akta kontroli str. 3]

II. Ocena kontrolowanej działalności

<i>Ocena ogólna</i>	Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie ¹ działalność kontrolowanej jednostki w zakresie działań zmierzających do ustalenia opłat adiacenckich.
<i>Uzasadnienie oceny ogólnej</i>	W latach 2010-2013 Rada Miejska w Wąchocku nie ustalała stawek opłat adiacenckich w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do art. 146 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami² (dalej: ustawa o g.n.) oraz w związku podziałem nieruchomości, o którym mowa w art. 98a ust. 1 tej ustawy. Burmistrz nie przygotowywał projektów uchwał Rady Miejskiej w tej sprawie. Może to oznaczać, iż gmina Wąchock nie uzyskała dodatkowych dochodów budżetowych. Jednocześnie w Urzędzie nie analizowano, czy w wyniku budowy urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału nieruchomości, wartość nieruchomości wzrosła, co mogłoby uzasadnić potrzebę ustalenia opłat adiacenckich. Pracownikom Urzędu nie przydzielono zadań dotyczących opłat adiacenckich. W Gminie nie uchwalono planu zagospodarowania przestrzennego i dlatego nie było podstaw do ustalania opłaty planistycznej.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

<i>Opis stanu faktycznego</i>	W latach 2010-2013 (I półrocze) Rada Miejska w Wąchocku nie podejmowała uchwał w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń
-------------------------------	--

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

² Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

infrastruktury technicznej i podziałem nieruchomości oraz uchwał o scalaniu i podziale nieruchomości, o których mowa w art. 146 ust. 1 i 2, art. 98a ust. 1 i art. 104 ustawy o g.n. [dowód: akta kontroli str. 58]

W badanym okresie Rada Miejska w Wąchocku nie podjęła żadnej uchwały w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta i gminy Wąchock. Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wąchock zatwierdzony uchwałą Nr XIX/112/91 Rady Gminy w Wąchocku z dnia 12 grudnia 1991 r. utracił moc z dniem 1 stycznia 2004 r. na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: *ustawa o planowaniu*). Oznacza to, że Rada Miejska nie ustaliła stawek procentowych opłaty planistycznej w związku ze sprzedażą nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust. 4 *ustawy o planowaniu*. [dowód: akta kontroli str. 53-54]

Burmistrz Jarosław Samela wyjaśnił: *W gminie Wąchock nie opracowano nowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na potrzeby dostosowania obowiązującego Studium do nowych przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym jak również ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), która wprowadziła szereg zmian dotyczących przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w przypadku dokumentów planistycznych związanych z gospodarką przestrzenną. Ponadto w obowiązującym studium nie był uwzględniony przebieg projektowanej obwodnicy Wąchocka. W związku z powyższym gmina musi zmienić Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i przystosować je do aktualnych przepisów i uwarunkowań. Planujemy opracować zmianę w Studium w przyszłym roku.* [dowód: akta kontroli str. 45]

Burmistrz nie sporządzał projektów uchwał Rady Miejskiej w Wąchocku dotyczących ustalenia stawki procentowej opłat adiacenckich z tytułu budowy przez Gminę urządzeń infrastruktury technicznej i podziału nieruchomości oraz projektów uchwał w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. [dowód: akta kontroli str. 52]

W latach 2007-2013 (do dnia 9 września 2013 r.) w gminie Wąchock zrealizowano 25 inwestycji w zakresie budowy urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ustawy o g.n. Wartość zrealizowanych inwestycji wynosiła łącznie 7.454 tys. zł, z czego z budżetu miasta i gminy Wąchock wydatkowano kwotę 5.984,4 tys. zł (80,3%), a z innych źródeł, tj. z Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich kwotę 1.469,4 tys. zł (19,7%). [dowód: akta kontroli str. 46-48]

Na podstawie przepisów art. 92-98a ustawy o g.n., w latach 2007-2013 (do dnia 9 września 2013 r.) Burmistrz dokonał 30 podziałów nieruchomości. [dowód: akta kontroli str. 49-51]

Od 2010 r. do dnia kontroli, do Urzędu wpłynęło 316 aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości.

W Urzędzie nie analizowano, czy w przypadku zrealizowania inwestycji infrastruktury technicznej i podziału nieruchomości, wartość nieruchomości wzrosła. [dowód: akta kontroli str. 46-51, 55]

W regulaminie organizacyjnym Urzędu nie zostały określone zadania w zakresie realizacji przez Gminę opłat adiacenckich. Również żadnemu pracownikowi Urzędu, w zakresie czynności nie przydzielono obowiązków dotyczących ustalania i naliczania tych opłat. [dowód: akta kontroli str. 4-44]

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

W gminie Wąchock nie ustalono stawek procentowych opłat adiacenckich w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej i podziałem nieruchomości, przewidzianych w art. 146 i art. 98a ust. 1 ustawy o g.n. Wynikało to z nieprzygotowania przez Burmistrza projektów uchwał Rady Miejskiej w Wąchocku, dotyczących ustalenia stawki procentowej ww. opłat. Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym do zadań burmistrza należy w szczególności przygotowywanie projektów uchwał rady gminy. Stosownie do art. 145 ust. 2 ustawy o g.n. podstawą wydania przez burmistrza decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej jest określona w uchwale gminy stawka procentowa obowiązująca w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Na podstawie art. 98a ust. 1 ustawy o g.n. jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. [dowód: akta kontroli str. 52]

Zaniechanie działań w zakresie ustalania opłat adiacenckich w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku budowy urządzeń infrastruktury technicznej spowodowało, że nie było podstaw do zobowiązania właścicieli nieruchomości do uczestniczenia w kosztach budowy tych urządzeń, poprzez wnoszenie na rzecz gminy Wąchock opłat adiacenckich, stosownie do wymogu określonego w art. 144 ust. 1 ustawy o g.n. Skutkiem powyższych zaniechań mogło być nieuzyskanie dodatkowych dochodów przez gminę Wąchock.

W Urzędzie nie dokonywano również analiz, czy w wyniku budowy urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału nieruchomości, wartość nieruchomości wzrosła, co mogłoby uzasadniać potrzebę ustalenia opłat adiacenckich.

Istotnymi przyczynami powstania powyższych nieprawidłowości mogło być nieokreślenie w regulaminie organizacyjnym Urzędu, która jego jednostka organizacyjna powinna realizować zadania z zakresu opłat adiacenckich oraz nieprzydzielenie tych spraw żadnemu z pracowników Urzędu. [dowód: akta kontroli str. 46-51]

Odpowiedzialność za stwierdzone nieprawidłowości ponosi Burmistrz Jarosław Samela, który wyjaśnił, że przez przeoczenie nie przygotowano projektów uchwał Rady Miejskiej w Wąchocku w sprawie ustalenia stawek procentowych opłaty adiacenckiej i planistycznej, jak również przez przeoczenie nie określono w regulaminie organizacyjnym Urzędu Miasta i Gminy w Wąchocku i zakresach czynności pracowników zadań związanych z ustaleniem i pobraniem opłaty adiacenckiej. [dowód: akta kontroli str. 45]

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wąchocku Robert Janus oświadczył: *nie miałem wiedzy dotyczącej konieczności podjęcia uchwał normujących wprowadzenie opłat adiacenckich oraz planistycznych. (...) Brak tejże wiedzy uniemożliwił mi wystąpienia z inicjatywą uchwałodawczą celem opracowania ww. projektów uchwał. (...)* [dowód: akta kontroli str. 58]

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli³, wnioskuje o:

1. Opracowanie projektów uchwał Rady Miejskiej w Wąchocku w sprawie ustalenia procentowej stawki opłaty adiacenckiej.
2. Rozważenie potrzeby organizacyjnego uregulowania realizacji w Urzędzie zadań dotyczących ustalania opłat adiacenckich.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

*Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń*

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Kielcach.

*Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków*

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Kielce, dnia listopad 2013 r.

Kontroler
Zbigniew Majewski
główny specjalista kp.

Dyrektor
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
w Kielcach

Tadeusz Poddębniak

.....
podpis

.....
podpis

³ Dz. U. z 2012 r., poz.82 ze zm.