

**UCHWAŁA NR VI/50/2015
RADY MIEJSKIEJ INOWROCŁAWIA**

z dnia 23 marca 2015 r.

**w sprawie przyjęcia sprawozdania z kontroli przeprowadzonej w Wydziale Gospodarki
Przestrzennej i Nieruchomości Urzędu Miasta Inowrocławia pod kątem poboru opłaty
planistycznej po sprzedaży terenu przeznaczzonego pod inwestycję
„Wojska Polskiego – galeria”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072) oraz § 80 ust. 3 załącznika do uchwały nr X/99/2003 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 26 czerwca 2003 r. w sprawie Statutu Miasta Inowrocławia (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 93, poz.1356, z 2004 r. Nr 30, poz. 437, z 2007 r. Nr 13, poz. 174 i Nr 152, poz. 2725, z 2011 r. Nr 5, poz. 45 oraz z 2012 r. poz. 3) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się sprawozdanie z kontroli przeprowadzonej w Wydziale Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości Urzędu Miasta Inowrocławia pod kątem poboru opłaty planistycznej po sprzedaży terenu przeznaczzonego pod inwestycję „Wojska Polskiego – galeria” stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Inowrocławia.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej Inowrocławia

Tomasz Marcinkowski

Załącznik do Uchwały Nr VI/50/2015

Rady Miejskiej Inowrocławia

z dnia 23 marca 2015 r.

Sprawozdanie
z kontroli przeprowadzonej w Wydziale Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości
Urzędu Miasta Inowrocławia pod kątem poboru opłaty planistycznej po sprzedaży
terenu przeznaczanego pod inwestycję „Wojska Polskiego – galeria”

I. Nazwa kontrolowanej jednostki:

Wydział Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości Urzędu Miasta Inowrocławia.

II. Termin przeprowadzenia kontroli:

Kontrolę przeprowadzono w dniu 9 lutego 2015 r.

III. Zespół kontrolny w składzie:

Elżbieta Jardanowska, Stanisław Skoczylas.

IV. Obecni podczas kontroli:

Pan Romulad Cilski - Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego.

V. Podstawa kontroli:

Upoważnienie Przewodniczącego Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 2 lutego 2015 r. (BRM.0012.1.4.2015).

VI. Przedmiot i zakres kontroli:

Zgodnie z planem pracy na I półrocze 2015 r. przedmiotem kontroli Komisji była dokumentacja dotycząca działań zmierzających do poboru opłaty planistycznej od dnia 10 stycznia 2012 r. do dnia kontroli.

VII. Stan faktyczny stwierdzony podczas kontroli:

Zespół kontrolny dokonał analizy dokumentacji:

- 1) Akt notarialny Repetytorium 33/2012 – wpływ 10.01.2012 r.
- 2) Sprawy z zakresu gospodarki przestrzennej 8.05.2013 r. (Wydział Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości wnosi o wystąpienie do rzeczoznawcy majątkowego o sporządzenie operatu szacunkowego w celu wszczęcia postępowania).
- 3) Przekazanie sprawy w celu sporządzenia operatu – 9.05.2013 r.
- 4) Pismo znak: WGP-1.271.82.2013.B zlecenie wyceny z dnia 20.05.2013 r. (zlecenie opracowania operatu szacunkowego - p. Mirosławowi Kniola).
- 5) Zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 14.05.2013 r. (zawiadomienie p. Brzuszkiewiczów).
- 6) Operat szacunkowy z dnia 25.07.2013 r. opracowany przez p. Mirosława Kniola

- wartość rynkowa: 19. 897.659 zł.

- po zmianie: 26.270.242 zł.

7) Zawiadomienie o materiale dowodowym z dnia 5.08.2013 r. (zawiadomienie p. Brzuszkiewiczów).

8) Notatka służbowa o wydaniu operatu p. Brzuszkiewiczom z dnia 8.08.2013 r.

9) Pismo p. Brzuszkiewicza o wstrzymaniu wydania decyzji z dnia 16.08.2013 r. (p. Brzuszkiewiczowie zawarli umowę z Federacją Gospodarki Nieruchomościami w Katowicach w sprawie operatu).

10) Notatka służbowa ze spotkania dot. poprawności operatu szacunkowego z dnia 25.07.2013 r.

11) Pismo o wyłączeniu operatu szacunkowego z dnia 25.07.2013 r.

12) Opinia prawna z dnia 30.09.2013 r. w sprawie określenia wartości nieruchomości.

13) Mail z dnia 2.09.2013 r. o wycofaniu operatu.

14) Postanowienie z dnia 2.10.2013 r. o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy (termin przedłużono do 28.02.2014 r. celem sporządzenia nowego operatu. Wystąpiły trudności w znalezieniu podobnych transakcji na lokalnym rynku, postanowienie przekazano p. Brzuszkiewiczom).

15) Pismo z dnia 28.10.2013 r. o wyborze firmy „SABRYS” do szacowania nieruchomości.

16) Pismo procesowe z dnia 4.11.2013 r. Federacji Gospodarki Nieruchomościami (p. Brzuszkiewiczowie wskazują błędy w operacie).

17) Operat szacunkowy z dnia 20.11.2013 r. (Opracował p. Ryszard Żróbek)

I działka ewidencyjna 5/5

- przed zmianą planu miejscowego : 16.182.250 zł.

- po zmianie planu miejscowego: 18.999.762 zł.

II działka ewidencyjna 43/7

- przed zmianą planu miejscowego: 9.005.580 zł.

- po zmianie planu miejscowego: 11.359.180 zł.

18) Zawiadomienie p. Brzuszkiewiczów z dnia 9.12.2013 r. o materiale dowodowym (o posiadaniu operatu).

19) Podanie z dnia 11.12.2013 r. o wydanie kserokopii operatu.

20) Pismo z dnia 11.12.2013 r. o wydaniu kserokopii operatu.

21) Wniosek z dnia 15.12.2013 r. o przedłużeniu terminu wniesienia uwag (uwagi dot. operatu).

22) Pismo z dnia 18.12.2013 r. o zgodzie na przedłużenie terminu na wniesienie uwag przez p. Brzuszkiewiczów do 28.02.2014 r.

23) Pismo z dnia 20.12.2013 r. informujące o zawarciu umowy pomiędzy p. Brzuszkiewiczem a Federacją Gospodarki Nieruchomościami.

24) Pismo Biura Prawnego z dnia 2.01.2014 r. o akceptacji stanowiska organu o odmowie stwierdzenia nieważności kwestionowanej decyzji.

25) Pismo Federacji Gospodarki Nieruchomościami z dnia 18.02.2014 r. o przedłużeniu sporządzenia opinii do dnia 17.03.2014 r.

26) Pismo p. Brzuszkiewicza z dnia 21.02.2014 r. o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy.

27) Pismo p. Brzuszkiewicza z dnia 4.03.2014 r. o przedłużenie terminu załatwienia sprawy do 4.04.2014 r. w związku z terminem podanym przez patrz. pkt 25.

28) Pismo z dnia 6.03.2014 r. o zgodzie na przedłużenie terminu do 4.04.2014 r.

29) Pismo p. Ryszarda Żróbka z dnia 13.03.2014 r. do Federacji Gospodarki Nieruchomościami w Katowicach informujące, że odpowie na zadane pytania do dnia 10.04.2014 r.

30) Pismo p. Brzuszkiewicza z dnia 31.03.2014 r. o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy w związku z terminem podanym przez p. R. Żróbka.

31) Pismo p. Brzuszkiewicza z dnia 2.04.2014 r. (wyraża zgodę na spotkanie z Prezydentem Miasta po 21.04.2014 r.).

32) Pismo z dnia 15.04.2014 r. o przedłużeniu terminu przez Prezydenta Miasta do 25.04.2014 r.

33) Pismo stron postępowania z dnia 22.04.2014 r. (o toczących się rozmowach pomiędzy p. R. Żróbką a Komisją Opiniującą przy Federacji Gospodarki Nieruchomościami na temat operatu; wynik zostanie dostarczony do organu prowadzącego).

34) Pismo strony postępowania z dnia 25.04.2014 r. przekazujące opinię Komisji Opiniującej przy FGN w Katowicach (jest to opinia negatywna i zdaniem p. Brzuszkiewicza nie może stanowić dowodu w sprawie).

35) Mail z dnia 29.04.2014 r. dot. przekazania rzeczoznawcy opinii Komisji Opiniującej.

36) Mail z dnia 30.04.2014 r. dot. wprowadzenia poprawek (do p. R. Żróbka).

37) Pismo Prezydenta Miasta z dnia 5.05.2014 r. do p. R. Żróbka o sporządzenie nowego operatu.

38) Mail od p. R. Żróbka z dnia 5.05.2014 r. informujący o terminie sporządzenia nowego operatu na koniec maja.

39) Postanowienie Prezydenta z dnia 8.05.2014 r. o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do 31.07.2014 r.

40) Pismo z dnia 15.05.2014 r. p. R. Żróbka dotyczące operatu (uzasadnienie różnic pomiędzy stronami m.in. z powodu uzasadnienia wyroku NSA z sierpnia 2013 r. które ukazało się dopiero w styczniu 2014 r.).

41) Operat szacunkowy z dnia 20.05.2014 r.

I działka ewidencyjna 5/5

- przed zmianą planu miejscowego: 14.429.800 zł.

- po zmianie planu miejscowego: 16.247.400 zł.

II działka ewidencyjna 43/7

- przed zmianą planu miejscowego: 8.470.800 zł.

- po zmianie planu miejscowego: 9.504.500 zł.

42) Mail z dnia 30.05.2014 r. do p. R. Żróbka o uzasadnienie doboru transakcji (prośba o uzasadnienie spadku wartości działek).

43) Mail z dnia 3.06.2014 r. p. R. Żróbka dotyczący zmiany wartości opłaty planistycznej w uzasadnieniu podaje:

- wyrok NSA,

- uwzględnienie części uwag Komisji związanej ze stosowaniem projekcji wstecznej,

- ponowne określenie wielkości poprawek do cen nieruchomości podobnej,

- pozyskanie nowych transakcji do własnej bazy danych o cenach nieruchomości.

44) Zawiadomienie o materiale dowodowym z dnia 2.07.2014 r.

45) Podanie z dnia 9.07.2014 r. o wydanie kserokopii operatu.

46) Pismo z dnia 10.07.2014 r. o wydaniu kserokopii operatu.

47) Wniosek p. Brzuszkiewiczów z dnia 11.07.2014 r. o przedłużenie terminu wniesienia uwag.

48) Pismo z dnia 14.07.2014 r. p. R. Żróbka dotyczące poprawności operatu.

49) Pismo z dnia 22.07.2014 r. o przedłużeniu terminu złożenia oświadczenia końcowego przez p. Brzuszkiewiczów do dnia 15.09.2014 r.

50) Pismo Prezydenta Miasta z dnia 24.07.2014 r. do p. R. Żróbka dotyczące poprawienia operatu.

51) Mail z dnia 12.08.2014 r. o odniesienie się przez autora operatu do pisma dotyczącego operatu.

52) Mail z dnia 12.08.2014 r. p. R. Żróbka.

53) Pismo (data wpływu 5.09.2014 r.) p. R. Żróbka dotyczące operatów (w piśmie twierdzi, że operaty mogą być wykorzystane w procesie naliczania opłaty planistycznej. Jednocześnie informuje, że może pojawić się wkrótce nowa wykładnia Sądu Administracyjnego, nowa interpretacja tej sprawy).

54) Pismo z dnia 4.09.2014 r. p. Brzuszkiewiczów dotyczące przekazania pisma Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Bydgoszczy (o zawieszenie postępowania administracyjnego na podstawie przepisów ustawy z dnia 14.06.1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego)

55) Pismo z dnia 12.09.2014 r. od Prezydenta Miasta o przedłużeniu terminu do 7.11.2014 r.

56) Pismo z dnia 4.11.2014 r. p. Brzuszkiewiczów przekazujące opinię Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Bydgoszczy.

57) Pismo z dnia 19.11.2014 r. dotyczące przekazania rzeczoznawcy opinii PSRWN O/w Bydgoszczy (pismo z-cy Prezydenta Miasta Inowrocławia do p. R. Żróbka o sporządzenie operatu, który nie będzie kwestionowany przez komisję).

58) Pismo z dnia 3.12.2014 r. p. R. Żróbka odnoszące się do opinii PSRWN O/w Bydgoszczy.

59) Pismo z dnia 12.12.2014 r. dot. poprawienia operatów (p. Prezydent napisał do p. R. Żróbka pismo o rozwiązanie problemów, poprawienie operatu i odniesienie się do zarzutów Samorządowego Kolegium Odwoławczego).

60) Pismo z dnia 23.12.2014 r. dot. sporządzenia nowego operatu (ponaglenie Prezydenta do p. R. Żróbka).

61) Postanowienie z dnia 30.12.2014 r. o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do 27.02.2015 r.

62) Pismo z dnia 3.01.2015 r. p. R. Żróbka – odpowiedź na pisma z dnia 12 i 23.12.2014 r. (operat zostanie sporządzony do 25.02.2015 r.).

63) Uwagi z 15.01.2015 r. p. R. Żróbka do opinii Komisji Opiniodawczo-Rozjemczej w Bydgoszczy.

64) Pismo z dnia 4.02.2015 r. dot. uwag do opinii Komisji Opiniodawczo-Rozjemczej w Bydgoszczy przedstawionych w piśmie p. R. Żróbka z dnia 15.01.2015 r. (w piśmie Prezydent Miasta wyraża zaniepokojenie gotowością p. R. Żróbki do rezygnacji z kontynuowania zlecenia. Oczekuje też wykonania operatów w oparciu, o które wydane decyzje administracyjne nie będą miały podstaw do kwestionowania przez strony i uchylania przez organy. Jednocześnie wyznacza w nawiązaniu do pisma z 3.01.2015 r. ostateczny termin dostarczenia poprawionych operatów do 25.02.2015 r.

VIII. Wnioski i zalecenia pokontrolne.

Zespół kontrolny po zapoznaniu się z dokumentacją ustalił, że do dnia kontroli, tj. do 9 lutego 2015 r. nie została naliczona i pobrana opłata planistyczna po sprzedaży terenu przeznaczonego pod inwestycję „Wojska Polskiego – galeria”.

Ustalono, że proces zmierzający do pobrania opłaty planistycznej jest w toku. Prezydent Miasta Inowrocławia ponownie zlecił opracowanie operatu wyznaczając termin na dzień 25.02.2015 r.

Uzasadnienie

Komisja Rewizyjna przeprowadziła w dniu 9 lutego 2015 r. kontrolę w Wydziale Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości Urzędu Miasta Inowrocławia pod kątem poboru opłaty planistycznej po sprzedaży terenu przeznaczonego pod inwestycję „Wojska Polskiego – galeria”.

Na podstawie ustaleń i wniosków z kontroli Komisja Rewizyjna sporządza – zgodnie z § 80 Statutu Miasta Inowrocławia – sprawozdanie zawierające podsumowanie wyników kontroli ze wskazaniem przyczyn ujawnionych nieprawidłowości oraz osób odpowiedzialnych za ich powstanie.

Sprawozdanie, o którym mowa wyżej, Komisja Rewizyjna przedstawia na najbliższej sesji Rady. Rada może sprawozdanie przyjąć lub odrzucić.

W tej sytuacji wywołanie uchwały jest uzasadnione. Inicjatorem wywołania uchwały jest Komisja Rewizyjna.

Przewodniczący Rady Miejskiej Inowrocławia

Tomasz Marcinkowski