

URZĄD MIASTA LUBLIN
WYDZIAŁ AUDYTU I KONTROLI



PROTOKÓŁ KONTROLI
URZĘDU MIASTA LUBLIN
(OPŁATY ADIACENCKIE)

Lublin, maj - czerwiec 2011

Wydział kontrolowany: Wydział Geodezji, Wydział Inwestycji i Remontów, Wydział Dróg i Mostów UM Lublin

Przedmiot kontroli: Ustalanie, naliczanie i egzekwowanie opłaty adiacenckiej.

Okres objęty kontrolą: Lata 2008 – 2010.

Kontrolę przeprowadził: Grzegorz Tymecki – inspektor Wydziału Audytu i Kontroli UM Lublin w dniach 09.05 – 03.06.2011 r. na podstawie upoważnienia nr 14/2011 z dnia 21.04.2011 r.
Maciej Kotowski – podinspektor Wydziału Audytu i Kontroli UM Lublin w dniach 09.05 – 03.06.2011 r. na podstawie upoważnienia nr 15/2011 z dnia 21.04.2011 r.

Ustaień kontroli dokonano przy zastosowaniu następujących przepisów prawnych:

1. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 261 poz 2603 ze zm) zwanej dalej *ustawą OGN*;
2. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz.U. nr 86 poz 736 ze zm);
3. uchwały Rady Miasta Lublin nr 238/XIX/2008 z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej;
4. uchwały Rady Miasta Lublin nr 237/XIX/2008 z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości;
5. regulaminu organizacyjnego Urzędu Miasta Lublin, stanowiący załącznik do Zarządzenia Prezydenta nr 100/2011 z dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu organizacyjnego UM Lublin;
6. regulaminu organizacyjnego Departamentu Inwestycji i Rozwoju UM Lublin stanowiący załącznik do Zarządzenia nr 320/2011 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 19 kwietnia 2011 r. w sprawie nadania Regulaminu Org. Departamentu Inwestycji i Rozwoju.

I. Część ogólna.

Zgodnie z art. 4 pkt. 11 ustawy OGN przez opłatę adiacencką należy rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub

jednostek samorządu terytorialnego albo scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości.

- Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości, wzrośnie jej wartość, Prezydent miasta może ustalić w drodze decyzji, opłatę adiacencką, której stawkę procentową ustala Rada Miasta, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości przed i po podziale (art. 98a ustawy OGN.).
 - Uchwalona stawka procentowa opłaty wynosi 30%¹.
- Osoby, które otrzymały nowe nieruchomości wydzielone w wyniku scalania i podziału, są zobowiązane do wniesienia na rzecz miasta opłat adiacenckich w wys. do 50% wzrostu wartości tych nieruchomości, w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala Rada Miasta w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości (art 107 ustawy OGN.).
- Jeżeli w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej, stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo stworzono warunki do korzystania z wybudowanej drogi, Prezydent Miasta może w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką, której stawkę procentową ustala Rada Miasta w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 50% różnicy wartości nieruchomości przed i po inwestycji infrastrukturalnej (art. 146 ustawy OGN.).
 - Uchwalona stawka procentowa opłaty adiacenckiej wynosi 50%²

Wartość nieruchomości na potrzeby naliczenia opłaty adiacenckiej określają rzeczoznawcy majątkowi wg stanu i na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty.

Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia:

- w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne;
- stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

II. Część szczegółowa.

Obieg dokumentów związanych z naliczeniem opłaty adiacenckiej.

Zgodnie z § 48 obowiązującego Regulaminu Organizacyjnego UM Lublin³ (jak i w poprzednim, obowiązującym do 01.03.2011 r. Regulaminie⁴) zadania z zakresu

¹ Uchwała Rady Miasta Lublin nr 327/XIX/2008 z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

² Uchwała Rady Miasta Lublin nr 328/XIX/2008 z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

³ Zarządzenie Prezydenta nr 100/2011 z dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Lublin.

opłat adiacenckich z tytułu scaleń i podziału, podziału nieruchomości i infrastruktury realizował Wydział Geodezji UM Lublin, zwany dalej GD.

W okresie objętym kontrolą, obowiązywały następujące Regulaminy Organizacyjne Departamentów, w których określono szczegółowe zadania realizowane przez GD:

- od 6 marca 2008 r. do 23 września 2009 r. *Regulamin Organizacyjny Departamentu Pierwszego Zastępcy Prezydenta*⁵
- od 24 września 2009 r. *Regulamin Organizacyjny Departamentu Infrastruktury*⁶

Wg powyższych Regulaminów zadania z zakresu postępowania w sprawie naliczenia opłat adiacenckich z tytułu budowy infrastruktury technicznej oraz z tytułu podziałów nieruchomości realizowało wieloosobowe stanowisko pracy ds. opłat adiacenckich z tytułu infrastruktury i podziałów nieruchomości w Referacie ds. nabywania nieruchomości GD.

Osobą zatrudnioną na ww. stanowisku, był p. Ryszard Chabros.

• W ww. Regulaminach Organizacyjnych, jak i w obecnie obowiązującym Regulaminie Organizacyjnym Departamentu Inwestycji i Rozwoju⁷ (§ 46 ust. 4) nie przewidziano zadania z zakresu naliczania opłat adiacenckich z tytułu scalania i podziału nieruchomości.

Zadania z zakresu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości oraz inwestycji infrastrukturalnych realizowane są przez:

1. Podziały nieruchomości:
 - Wieloosobowe stanowisko pracy ds. rozgraniczeń i podziałów nieruchomości w Referacie geodezji GD.
 2. Scalenia i podziały nieruchomości:
 - Wieloosobowe stanowisko pracy ds. nabywania nieruchomości w Referacie ds. nabywania nieruchomości GD.
 3. Inwestycje infrastrukturalne:
 - Informację o zakończonych inwestycjach infrastrukturalnych, niezbędnych do rozpoczęcia procedury naliczania opłaty adiacenckiej (w okresie objętym kontrolą) opracowywała p. Ewa Kulik zatrudniona na stanowisku inspektora w wieloosobowym stanowisku pracy ds. przygotowania inwestycji w Referacie ds. przygotowania inwestycji w Wydziale Inwestycji zwanym dalej IN.
- Procedura naliczenia opłaty adiacenckiej wiąże się z przekazywaniem dokumentów między referatami lub wydziałami. GD nie określił sposobu

⁴Zarządzenie Prezydenta Nr 344/2007 Lublin z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Lublin

⁵załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 143/2008 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 6 marca 2008 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Departamentu Pierwszego Zastępcy Prezydenta,

⁶załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 688/2009 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 24 września 2009 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Departamentu Infrastruktury.

⁷załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 320/2011 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 19 kwietnia 2011 r. w sprawie nadania Regulaminu Org. Departamentu Inwestycji i Rozwoju.

- postępowania w sprawach naliczania opłaty adiacenckiej niezależnie od tytułu.
- Ustalenia zawarte w Regulaminach Organizacyjnych oraz w zakresach czynności poszczególnych pracowników są ogólne i nieprecyzyjne, nie można ustalić kto jest obowiązany do przekazywania bądź występowania o przekazanie decyzji zatwierdzających podział nieruchomości celem ustalenia opłaty adiacenckiej. W przypadku ustalania opłaty adiacenckiej z tytułu scalenia i podziału nieruchomości nie można ustalić osoby odpowiedzialnej za prowadzenie postępowania w tej sprawie ponieważ w Regulaminach Organizacyjnych nie ma takiego zadania.
 - W związku z powyższym pracownicy wieloosobowego stanowiska pracy ds. rozgraniczeń i podziałów nieruchomości w Referacie geodezji GD nie przekazywali prawomocnych decyzji zatwierdzających podział nieruchomości do stanowiska zajmującego się ustalaniem opłaty adiacenckiej, również pracownik odpowiedzialny za prowadzenie postępowań ustalających opłatę adiacencką nie występował o przekazanie ww. decyzji skutkiem czego GD nie prowadził takich postępowań.

1. Naliczanie opłat adiacenckich w związku z podziałem nieruchomości.

Warunkami wszczęcia postępowania zmierzającego do naliczenia opłaty adiacenckiej w przypadku podziału nieruchomości było to iż:

- a) podział dotyczył nieruchomości które wg planów miejscowych nie były przeznaczone na cele rolne i leśne;
- b) brak możliwości zastosowania przesłanki z art. 98a ust. 2 ustawy OGN. wg którego podziały dokonane niezależnie od ustaleń prawa miejscowego, w celach wymienionych w art 95 ustawy OGN⁹. nie podlegają opłacie adiacenckiej.
- c) wzrosła wartość nieruchomości, której dotyczył podział;

⁹Art. 95 ustawy OGN.: Niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu:

- 1) zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu [...];
- 2) wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze;
- 3) wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa;
- 4) realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw;
- 5) realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych;
- 6) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej;
- 6a) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej;
- 6b) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego;
- 6c) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;
- 7) wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego;
- 8) wydzielenia działek gruntu na terenach zamkniętych.

d) decyzja Prezydenta zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne.

Kierownik referatu ds. geodezji p. Wiktor Miłkowski (GD) poinformował kontrolujących (załącznik nr. 1), iż dyrektor GD z upoważnienia Prezydenta w okresie objętym kontrolą wydał 827 decyzje o zatwierdzeniu podziałów nieruchomości z czego:

- w 2008 r. - 330 decyzje
- w 2009 r. - 226 decyzje
- w 2010 r. - 271 decyzje

W wyniku analizy wszystkich powyższych decyzji stwierdzono, iż kryteria a, b i d spełniało (szczegółowy wykaz decyzji stanowi załącznik nr 2):

- w 2010 r. 113 decyzji podziałowych;
- w 2009 r. 86 decyzji podziałowych;
- w 2008 r. 22 decyzji wydanych na wniosek firm deweloperskich lub związane z nieruchomościami w obrębie Specjalnej Strefy Ekonomicznej Euro-Park Mielec – (dobór próby celowy).

Do dnia 25.05.2011 r. GD nie zlecił rzeczoznawcom wykonania operatów, szacunkowych mających na celu stwierdzenie ew. wzrostu wartości nieruchomości w związku z ww. podziałami nieruchomości.

- W najbliższym czasie tj do końca sierpnia 2011 r. upłynie 3 letni termin na wydanie decyzji ustalającej opłatę adiacencką dla 27 decyzji podziałowych spełniających kryteria a, b i d, które stały się ostateczne w okresie od 21 czerwca 2008 r. (czyli od wejścia w życie uchwały ustalającej stawkę opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości) do końca sierpnia 2008 r. Zestawienie ww. decyzji stanowi załącznik nr 3

Dyrektor GD p. Andrzej Jedziniak wyjaśnił w jaki sposób GD analizował decyzje podziałowe pod kątem możliwości naliczenia opłaty adiacenckiej (załącznik nr 4), cyt:

Z opłatami adiacenckimi była i jest związana powszechnie obowiązująca opinia o braku opłacalności ich naliczania i egzekwowania, która pogłębiła się z chwilą ustawowego zmniejszenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tyt. podziału z 50% do 30%.

- Pracownicy GD nie dokumentowali czynności potwierdzających zasadność ww. opinii o nieopłacalności pobierania opłat adiacenckich w stosunku do decyzji podziałowych wydanych w latach 2008 – 2010.

W związku z powyższym dyr. GD wyjaśnił, iż cyt:

Dopiero w maju 2011 r. pozyskano opracowanie, w którym zespół rzeczoznawców majątkowych wykorzystując metody statystyczne [...], opracował wskaźniki zmiany wartości nieruchomości do prognozowania opłaty adiacenckiej ustalanej w związku z podziałem nieruchomości. Wskaźniki zmiany wartości

nieruchomości posłużą do oceny zasadności naliczania opłat adiacenckich (opracowanie stanowi załącznik nr 5)

Analiza decyzji podziałowych za lata 2008 – 2010 pod kątem możliwości naliczenia opłat adiacenckich z tyt. podziału zostanie dokonana w czerwcu 2011 r. z wykorzystaniem ww. opracowania.

Wg wniosków końcowych ww. opracowania cyt:

Procedurę naliczania opłat adiacenckich można rozpocząć dla tzw. komercyjnych podziałów nieruchomości, które w planie miejscowym zostały przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne. Nieruchomości te muszą charakteryzować się relatywnie dużą powierzchnią, z której wydziela się kilka lub kilkanaście działek. Powstałe w wyniku podziału działki gruntu powinny charakteryzować się odpowiednią powierzchnią, kształtem i być całkowicie kompletne w rozumieniu ich potencjalnego zagospodarowania, które wynika z planu miejscowego.

Zdaniem autorów opracowania możliwy do udowodnienia w procedurze wyceny nieruchomości wskaźnik wzrostu wartości nieruchomości na skutek dokonanego podziału może być określany w przedziale od 5% do 9%. Podobnie przedstawia tę kwestię prof. Ryszard Cymerman, ekspert z dziedziny naliczania opłat adiacenckich i planistycznych.

Na potrzeby kontroli pracownicy GD wykonali symulację wzrostu wartości dla działek, których dotyczyły wskazane przez kontrolujących decyzje podziałowe:

1. GD.GD.II.BZ.74301-1-188/10
2. GD.GD.II.BZ.74301-1-218/10
3. GD.GD.II.BZ.74301-1-23/09
4. GD.GD.II.BZ.74301-1-75/09
5. GD.GD.II.BZ.74301-1-73/08

Analizę oparto o wskaźniki zmiany wartości nieruchomości zawarte w opracowaniu dotyczącym wstępnej oceny ustalania zmiany wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem.

Wyciąg z symulacji (załącznik nr 6) wzrostu wartości nieruchomości w związku z jej podziałem, dokonanej przez pracowników GD:

1. GD.GD.II.BZ.74301-1-188/10

Lokalizacja	Nr działki	Powierzchnia dzielonej działki	Nr działek po podziale	wielkość działek po podziale
ul. Polan	1134	0,0609 ha	1134/1 1134/2	0,0310 ha 0,0299 ha
Wskaźnik zmiany wartości [WS]		5%		9%

Wartość nieruchomości przed podziałem [WM]	141 288 zł	141 288 zł
Wartość nieruchomości po podziale [WW]	142 510,73 zł	143 484,55 zł
Różnica wartości [WW - WM]	1 222,73 zł	2 196,55 zł
Stawka opłaty adiacenckiej [SOA]	30%	30%
Oczekiwana opłata adiacencka [OA] = [WW-WM] / [SOA]	366,82 zł	658,97 zł
Koszty operatu szacunkowego [KOS]	2 500 zł	2 500 zł
Przewidywany dochód gminy [DG]=[OA]-[KOS]	- 2 133,18 zł	- 1 841,03 zł

2. GD.GD.II.BZ.74301-1-218/10

Lokalizacja	Nr działki	Powierzchnia dzielonej działki	Nr działek po podziale	wielkość działek po podziale
w pobliżu ul. Cyprysowej	162	0,2579 ha	162/1 162/2 162/3 162/4 162/5 162/6	0.0926 ha 0.0300 ha 0.0298 ha 0.0300 ha 0.0303 ha 0.0416 ha
Wskaźnik zmiany wartości [WS]		5%		9%
Wartość nieruchomości przed podziałem [WM]	637 013 zł		637 013 zł	
Wartość nieruchomości po podziale [WW]	640 459,49 zł		650 294,68 zł	
Różnica wartości [WW - WM]	3 446,49 zł		13 281,68 zł	
Stawka opłaty adiacenckiej [SOA]	30%		30%	
Oczekiwana opłata adiacencka [OA] = [WW-WM] / [SOA]	1 033,95 zł		3 984,51 zł	
Koszty operatu szacunkowego [KOS]	2 500 zł		2 500 zł	
Przewidywany dochód gminy [DG]=[OA]-[KOS]	- 1 466,05 zł		1 484,51 zł	

3. GD.GD.II.BZ.74301-1-23/09

Lokalizacja	Nr działki	Powierzchnia dzielonej działki	Nr działek po podziale	wielkość działek po podziale
Willowa	9	0,4168 ha	9/1* 9/2	0,0099 0,0981

		9/3*	0,0293
		9/4	0,2795
Wskaźnik zmiany wartości [WS]	5%	9%	
Wartość nieruchomości przed podziałem [WM]	480 550 zł	480 550 zł	
Wartość nieruchomości po podziale [WW]	481 197,54 zł	481 677,77 zł	
Różnica wartości [WW - WM]	647,53 zł	1 127,77 zł	
Stawka opłaty adiacenckiej [SOA]	30%	30%	
Oczekiwana opłata adiacencka [OA] = [WW-WM] / [SOA]	194,26 zł	338,33 zł	
Koszty operatu szacunkowego [KOS]	2 500 zł	2 500 zł	
Przewidywany dochód gminy [DG]=[OA]-[KOS]	- 2 305,74 zł	- 2 161,67 zł	

4. GD.GD.II.BZ.74301-1-75/09

Lokalizacja	Nr działki	Powierzchnia dzielonej działki	Nr działek po podziale	wielkość działek po podziale
ul. Palmowa	5/3	0,3761 ha	5/7* 5/8 5/9 5/10 5/11	0,0755 0,0739 0,0649 0,0681 0,0937
Wskaźnik zmiany wartości [WS]	5%	9%		
Wartość nieruchomości przed podziałem [WM]	364 650 zł	364 650 zł		
Wartość nieruchomości po podziale [WW]	369 132 zł	372 706 zł		
Różnica wartości [WW - WM]	4 482,15 zł	8 056,08 zł		
Stawka opłaty adiacenckiej [SOA]	30%	30%		
Oczekiwana opłata adiacencka [OA] = [WW-WM] / [SOA]	1 344,65 zł	2 416,82 zł		
Koszty operatu szacunkowego [KOS]	2 500 zł	2 500 zł		
Przewidywany dochód gminy [DG]=[OA]-[KOS]	- 1 155,35 zł	- 83,18 zł		

5. GD.GD.II.BZ.74301-1-73/08


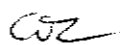
Lokalizacja	Nr działki	Powierzchnia dzielonej działki	Nr działek po podziale	wielkość działek po podziale
ul. Jagiellońska	257/1	0,0919 ha	257/3 257/4	0,0456 0,0563
Wskaźnik zmiany wartości [WS]	5%		9%	
Wartość nieruchomości przed podziałem [WM]	321 650 zł		321 650 zł	
Wartość nieruchomości po podziale [WW]	325 220,32 zł		328 083 zł	
Różnica wartości [WW - WM]	3 570,32 zł		6 433 zł	
Stawka opłaty adiacenckiej [SOA]	30%		30%	
Oczekiwana opłata adiacencka [OA] = [WW-WM] / [SOA]	1 071,09 zł		1 929,90 zł	
Koszty operatu szacunkowego [KOS]	2 500 zł		2 500 zł	
Przewidywany dochód gminy [DG]=[OA]-[KOS]	- 1 428,91 zł		- 570 zł	

Z powyższej analizy wynika, iż:

- stwierdzono 1 przypadek ew. dochodu gminy z tytułu naliczenia opłaty adiacenckiej w wys. 1 484,51 zł (decyzja nr 2, w przypadku 9% wskaźnika zmiany wartości nieruchomości);
- w pozostałych przypadkach, koszt uzyskania operatu szacunkowego przekraczał wysokość oczekiwanej opłaty adiacenckiej, w skutek czego rozpoczęcie procedury naliczenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości po dokonanym podziale wg. przeprowadzonej symulacji było nieopłacalne.

Opisywana symulacja odnosi się do opłat adiacenckich związanych z podziałem nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne, w przypadku podziału nieruchomości o przeznaczeniu innym niż pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne cyt opinię dot. opłat adiacenckich: *naliczenie opłaty adiacenckiej [...] jest niezwykle trudne, wręcz niemożliwe. W tych okolicznościach sporządzenie operatu szacunkowego przed formalnym wszczęciem postępowania w sprawie naliczenia opłat jest racjonalnie uzasadnione.*

- w okresie objętym kontrolą wydano 71 decyzji podziału nieruchomości o przeznaczeniu pod budownictwo wielorodzinne, aktywność gospodarczą, usługi publiczne oraz pod inwestycje uczelni wyższych wyższych.


2. Opłaty adiacenckie związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości.

Zasady dotyczące przeprowadzania scalenia i podziału nieruchomości oraz naliczenia w związku z tym opłaty adiacenckiej uregulowane są w dziale III, rozdział 2 ustawy OGN.:

Wg art. 105 ust 2:

W zamian za nieruchomości objęte scaleniem i podziałem każdy z dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych otrzymuje odpowiednio na własność lub w użytkowanie wieczyste, nieruchomości składające się z takiej liczby działek gruntu wydzielonych w wyniku scalenia i podziału, których łączna powierzchnia jest równa powierzchni dotychczasowej jego nieruchomości pomniejszonej zgodnie z przepisem ust 1. (o grunty pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących).

W związku z powyższym w myśl art. 107:

ust 1 Osoby, które otrzymały nowe nieruchomości wydzielone w wyniku scalenia i podziału, są zobowiązane do wniesienia na rzecz gminy opłat adiacenckich w wys. do 50% wzrostu wartości tych nieruchomości, w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych.

ust 2: Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości.

ust 3: Terminy i sposób wnoszenia opłat adiacenckich ustala prezydenta miasta, w drodze ugody z osobami zobowiązanymi do ich zapłaty [...]. W razie niedojścia do ugody, o terminie i sposobie zapłaty rozstrzyga rada gminy, podejmując uchwałę o scaleniu [...].

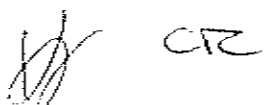
ust 4. Opłatę adiacencką ustala prezydent miasta, w drodze decyzji zgodnie z ugodą lub uchwałą o scalaniu [...].

W latach 2008 – 2010 miasto przeprowadziło 1 scalenie i podział nieruchomości, które dotyczyło działek położonych w rejonie ul. Rataja (Felin).

W związku z powyższym, uchwałą Rady Miasta nr 748/XXXIII/2009 z dnia 18 czerwca 2009 r. dokonano scalenia i podziału nieruchomości obejmujących 116 działek gruntu.

Wg § 4 ust 1 ww. uchwały opłata adiacencka wynosi 1% wzrostu wartości nieruchomości wydzielonych w wyniku scalenia i podziału, w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych.

- Do dnia 25.05.2011 r. GD nie zlecił rzeczoznawcom wykonania operatów, szacunkowych mających na celu stwierdzenie ew. wzrostu wartości nieruchomości w związku z ww. scaleniem i podziałem.



Dyrektor GD wyjaśnił (załącznik nr 7) przyczyny dokonanego scalenia oraz uzasadnił niską stawkę procentową opłaty (1%) uchwaloną w uchwale dotyczącej scalenia, cyt:

Proces scalenia i podziału nieruchomości położonych w Lublinie w rejonie ul. Rataja związany był z potrzebą poszerzenia granic istniejącej strefy ekonomicznej i został wszczęty z inicjatywy Gminy Lublin. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru przewidywał możliwość realizacji obiektów produkcyjnych, przy arealach nie mniejszych niż 2 ha. Grunty Gminy Lublin położone w tym rejonie poprzedzielane były pojedynczymi wąskimi działkami stanowiącymi własność osób, które nie wyraziły zgody na zbycie. W przypadku braku możliwości skupienia arealu 2 ha, plan zakłada możliwość wdrożenia procedury scaleniowej. Zadaniem scalenia i podziału było skupienie w jednorodnych własnościowo kompleksach gruntów Gminy Lublin i prywatnych właścicieli.

Z uwagi na fakt, że proces scalenia i podziału wszczęty był z urzędu, główną ideą było pozostawienie dotychczasowym właścicielom w nienaruszonych granicach, części nieruchomości przylegających bezpośrednio do ul. Rataja, położonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, zaś działki użytkowane dotychczas rolniczo przydzielono działki w obszarze oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny obiektów produkcyjnych. Należy zaznaczyć, że wiele nieruchomości pozostało w dotychczasowych lokalizacjach, zmienił się tylko kształt działki z uwagi na zmianę powierzchni. Zgodnie z art 105 ustawy OGN, powierzchnia przydzielonych nieruchomości powinna odpowiadać powierzchni dotychczas posiadanej, pomniejszonej o powierzchnię wydzieloną pod drogi (9,7%).

Ustawodawca nie przewidział możliwości całkowitego odstąpienia od naliczenia opłat adiacenckich. Biorąc pod uwagę, fakt że wszczęcie procedury scalenia i podziału nastąpiło z inicjatywy miasta, Rada Miasta Lublin w uchwale o scaleniu i podziale ustaliła stawkę opłaty na minimalnym poziomie 1%.

Dyrektor GD wyjaśnił niepodjęcie działań w celu naliczenia opłat adiacenckich cyt:

Przywołane powyżej zasady jakie przyjęto przy projektowaniu nowych działek, jak również wysokość stawki dają podstawy sądzić, że wzrost wartości nieruchomości przed i po scaleniu jest na poziomie minimalnym lub nie nastąpi, a koszty sporządzenia operatów szacunkowych i koszty administracyjne znacznie przewyższą dochód z tytułu opłat adiacenckich.

3. Opłaty adiacenckie związane z wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej.

P. Ewa Kulik (IN) odpowiedzialna za przygotowanie dokumentacji do opłat adiacenckich z ww. tytułu przekazała do GD 34 kompletów dokumentów z czego 25 w okresie objętym kontrolą, dotyczących inwestycji infrastrukturalnych przeprowadzonych na 30 ulicach, przy których położone było 498 nieruchomości

(w tym 39 nieruchomości należących do Gminy Lublin), większość tych inwestycji została zakończona w 2008 r. Pierwsze komplety dokumentów zostały przekazane do GD w dniu 01 czerwca 2009 r. Zestawienie inwestycji, których dotyczyły przekazywane dokumenty stanowi załącznik nr 8.

Na liście inwestycji przekazanych przez p. Ewę Kulik nie znalazły się kluczowe dla Miasta inwestycje np. przedłużenie ul. Jana Pawła II do al. Kraśnickiej, przedłużenie ul. Krańcowej do ul. Kunickiego oraz inwestycje w Specjalnej Strefie Ekonomicznej na Felinie (wykaz wszystkich zakończonych inwestycji infrastrukturalnych z udziałem miasta, sporządzony przez kontrolujących, stanowi załącznik nr 9), w związku z czym p. Ewa Kulik wyjaśniła, cyt:

„(...) w Urzędzie Miasta Lublin jestem zatrudniona od połowy 2009 r. Przygotowywaniem dokumentacji do opłat adiacenckich z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej zajmowałam się od kwietnia do listopada 2009 r., jednocześnie od czerwca 2009 r. przejęłam obowiązki koleżanki która przebywała na kilkumiesięcznym zwolnieniu lekarskim. Następnie od lipca 2010 r. przebywałam na urlopie macierzyńskim i w tym czasie żadne dokumenty do wydziału Geodezji nie były przekazywane.

Wobec powyższego, w chwili obecnej jestem na etapie przekazywania dokumentów dotyczących inwestycji zakończonych w II połowie 2009 r., dlatego też inwestycje z 2010 r., (...) nie zostały jeszcze przekazane.

Odnośnie przedłużenia ulicy Jana Pawła II do al. Kraśnickiej informuję, że inwestycja została zrealizowana w 2009 r., zgodnie z protokołem odbioru ostatecznego robót drogowych z dnia 02.10.2009 r.

Przy rozpatrywaniu przedmiotowej inwestycji zauważyć należy, że ulica Jana Pawła II jest drogą powiatową i zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina, tereny leżące w pobliżu przedmiotowej ulicy są lub będą obsługiwane przez drogi gminne i wewnętrzne gminne, po wybudowaniu których należy wszcząć procedurę naliczania opłat adiacenckich.

Natomiast dokumenty dotyczące ulicy Wrońskiej wraz z Infrastrukturą towarzyszącą są obecnie przygotowywane i zostaną przekazane do Wydziału Geodezji w najbliższym tygodniu.” Załącznik nr 10.

- Nieprowadzenie przez IN jednolitego rejestru inwestycji miejskich, wydłuża czas ustalania zakończonych inwestycji infrastrukturalnych spełniających warunki naliczenia opłaty adiacenckiej.

Operaty szacunkowe sporządzone na potrzeby naliczenia opłaty adiacenckiej.

W wyniku rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego na wykonanie 20 operatów szacunkowych nieruchomości gruntowych dla ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej⁹ w dn. 15.09.2009 r. wybrano jako najkorzystniejszą jedyną ofertę która wpłynęła tj. ofertę rzeczoznawcy p. Ryszarda Bryły.

⁹ZP.P.I.341-1-123/09

- Poprzedni przetarg¹⁰ na wykonanie ww. operatów, ogłoszony 25.08.2009 r. został unieważniony w dn. 02.09.2009 r. z powodu braku wpływu ofert od wykonawców.
- Oszacowanie wartości zamówienia na potrzeby przetargu tj. kwotę 41.000,00 zł netto, (2.050,00 zł netto za 1 operat) wykonała p. Alina Parol (GD) w dniu 21.07.2009 r. na podstawie (cyt. notatkę służbową wyceniającą sporządzoną na zaistniałą okoliczność):
informacji uzyskanych od rzeczoznawców majątkowych oraz analizy pod kątem wartości i zakresu prac wykonywane dotychczas operaty szacunkowe. Cena za wykonanie jednego operatu szacunkowego nieruchomości niezabudowanej [...] wynosiła uprzednio 915 zł brutto, natomiast cena na wykonanie operatu szacunkowego nieruchomości zabudowanej wynosiła 2427 zł brutto. Załącznik nr 11
- Wyceniająca nie przedstawiła dokumentacji potwierdzającej właściwe przeprowadzenie rozpoznania rynku a jedynie notatkę służbową zawierającą powyższe, bardzo ogólne szacunki.

Zgodnie z umową nr 3436/GD/2009 z dnia 18 września 2009 r. pomiędzy Gminą Lublin a p. Ryszardem Bryłą, strony ustaliły zgodnie z zapisami SIWZ:

- sukcesywne wykonanie przez rzeczoznawcę 20 operatów szacunkowych do dnia 15 grudnia 2009 r. (§4 ust. 1 umowa),
- wynagrodzenie za wykonanie wyceny jednej nieruchomości wynosiło **2.196,00 zł brutto**, tj. 1.800,00 zł netto, łączna kwota zamówienia nie może przekroczyć 43.920,00 zł brutto, tj. 36.000,00 zł netto (§ 5 ust. 1 i 2),
- wykonawca ponosi odpowiedzialność za wady przedmiotu umowy objętego niniejszą umową wymagające poprawek lub uzupełnienia. Odpowiedzialność wykonawcy z tego tytułu rozciąga się na okres 36-ciu miesięcy od daty odbioru przedmiotu umowy "§ 8 ust. 1. Załącznik nr 12

W dniu 12 października 2009 r. dyrektor GD z upoważnienia Prezydenta postanowieniem znak: GD.NN.I.0114-11/1-1/09 powołał Ryszarda Bryłę do wykonania 20 operatów szacunkowych nieruchomości:

- ul. Sobótki – 7 operatów,
- ul. Sławin – 7 operatów,
- ul. Chabrowa – 6 operatów.

Wykonawca przekazał wszystkie operaty w przewidzianym w umowie terminie tj. w dniu 22 października 2009 r.

GD w dniu 11 stycznia 2010 r.¹¹ zwrócił się do Ryszarda Bryły z zastrzeżeniami (załącznik nr 13) co do wykonanych operatów, stwierdzając iż operaty, z powodu błędów nie mogą być dowodem w sprawie naliczenia opłat adiacenckich. GD wskazał następujące braki i wątpliwości w celu ich wyeliminowania:

- w każdej wycenianej nieruchomości przyjęto taką samą wartość za 1 m², bez względu na otoczenie, położenie, wielkość, sposób korzystania czy ewentualną zabudowę,

¹⁰ZP.P.I.341-1-108/09

¹¹piśmo znak: GD.NN.I.0114-11/1-1/10)

- cena za 1 m² po wybudowaniu kanalizacji deszczowej, oświetlenia i drogi wzrosła o 150 % (ul. Sławin i Chabrowa) oraz po wybudowaniu kanalizacji deszczowej, sanitarnej, wody i drogi o 330 %,
- brak zaświadczeń o stworzeniu warunków do podłączeniu nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi,
- w operatach dotyczących ul. Chabrowej i Sławin w części dotyczącej obliczenia wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń, zakres współczynników korygujących jest w górnym zakresie, odpowiadającym działkom o cenie maksymalnej,
- brak zaświadczeń dotyczących budowy drogi w operatach dotyczących działek przy ul. Sobótki,
- w operatach szacunkowych działek przy ul. Sobótki przyjęto dla porównania transakcje dotyczące sprzedaży udziałów w tych nieruchomościach (nie stanowiły odrębnego przedmiotu własności),
 - w „Celu wyceny” nie opisano urządzeń, które powodowały wzrost wartości,
 - brak załączników charakteryzujących nieruchomości wyceniane i przyjęte do porównania,
 - przy „Określeniu dat istotnych dla operatu szacunkowego” zastosowano daty nie mające odzwierciedlenia w dokumentach.

W odpowiedzi na ww. pismo Ryszard Bryła w dniu 15 lutego 2010 r. przekazał wykonane od nowa operaty szacunkowe (załącznik nr 14) Wyciąg z wycen zawartych w ww. operatach szacunkowych stanowi załącznik nr 15.

Na potrzeby analizy operatów sporządzonych przez Ryszarda Bryłę, Dyrektor GD zlecił rzeczoznawcy J. Czajekiemu kontrolną wycenę 5 działek położonych przy ul. Sobótki.

• Stwierdzono brak pisemnej umowy na wykonanie powyższych operatów kontrolnych.

• J. Czajeki w operatach przywołuje za tytuł prawny do sporządzenia wycen umowę nr 642/GD/2010 zawartą za ARS – TAX nieruchomości s.c. reprezentowaną również przez p. J Czajckiego.

• Przedmiotem umowy nr 642/GD/2010 było sporządzenie 45 operatów szacunkowych do ustalenia wartości nieruchomości niezabudowanych przejmowanych pod drogi publiczne, niezwiązanych z naliczaniem opłat adiacenckich.

• Z wyjaśnień kierownika referatu geodezji p. Miłkowskiego wynika, iż z powyższej umowy wykonano 40 operatów zgodnych z przedmiotem umowy oraz 5 operatów sondażowych do ustalenia opłat adiacenckich (załącznik nr 16).

• Umowa 642/GD/2010 nie dopuszczała zmiany przedmiotu umowy (załącznik nr 17).

Dyrektor GD wyjaśnił, iż cyt.:

W ocenie Wydziału uzgodnienie to było korzystne ponieważ sporządzenie operatu dla celów naliczenia opłaty adiacenckiej jest bardziej pracochłonne niż sporządzenie operatu do innych celów (np. odszkodowań). Koszt pozyskania jednego operatu wynikał z umowy 642/GD/2010 i wyniósł 1 220 zł. (załącznik nr 18)

- Do chwili obecnej (tj. 26 maja 2011 r.) ww. operaty nie zostały wykorzystane do ustalenia opłaty adiacenckiej mimo, że operaty zdezaktualizują się po dniu 31 maja 2011 r.¹² Od zrealizowania danych inwestycji okres przedawnienia wynoszący 3 lata upłynie w dniu 16 grudnia 2011 r. w przypadku drogi w dniu 31 października 2011 r. w przypadku wodociągu i kanalizacji ściekowej w dniu 29 października 2011 r. W tej kwestii Dyrektor GD udzielił następujących wyjaśnień cyt.:

Do chwili obecnej nie wykorzystano 5 operatów szacunkowych p. Czajckiego do naliczania opłat adiacenckich, ponieważ operaty te miały na celu tylko weryfikację wcześniej sporządzonych operatów rzeczoznawcy R. Bryły. Należy też dodać, że w ramach ustnych uzgodnień poczynionych z J. Czajckim operaty te jeżeli zajdzie taka potrzeba, zostaną zaktualizowane bez ponoszenia przez Urząd dodatkowych kosztów."

Szacunki przedstawione przez J. Czajckiego znacząco różniły się od szacunków opracowanych przez p. Bryłę, przez co operaty p. Bryły zostały ponownie uznane przez GD za nieprzydatne np cyt. wyjaśnienia dyrektora GD:

Przyrost wartości nieruchomości z tyt. uzbrojenia w kanalizację sanitarną, sieć wodociągową i wybudowaną drogę w operatach rzeczoznawcy R. Bryły wyniósł ponad 400 % natomiast w operatach rzeczoznawcy J. Czajckiego ok. 10 %. Wiedza powzięta w ramach szkoleń przeprowadzonych przez prof. dr hab. inż. Ryszarda Cymermana (eksperta w dziedzinie rzeczoznawstwa majątkowego) na temat <<Rola wartości w ustalaniu opłat adiacenckich i planistycznych – uwarunkowania prawne i praktyczne wyceny>> pozwalała przyjąć, że maksymalny przyrost wartości nieruchomości z tyt. uzbrojenia może wynieść do kilkunastu procent.

Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego na podstawie art. 157 ust.1 ustawy OGN dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny.

W tym celu w dniu 21 października 2010 r. dyrektor GD wystąpił do Komisji ds. Opiniowania Operatów Szacunkowych przy Regionalnym Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie o wydanie oceny poprawności wykonania jednego z operatów sporządzonych przez Ryszarda Bryłę.

Umowa nr 12/10/2010 na wykonanie ww. oceny została zawarta w dniu 25 listopada 2010 r. przez Janusza Czajckiego – Przewodniczącego Zarządu i Dariusza Tracza – Skarbnika, reprezentujących Regionalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie oraz przez Andrzeja Jedziniaka – dyrektora GD reprezentującego UM. W umowie ustalono cenę wydania oceny na 3.500,00 zł brutto.

W dniu 22 stycznia 2011 r. Komisja wydała ocenę negatywną (załącznik nr 19) odnośnie operatu szacunkowego dotyczącego działki nr 701 przy ul. Sobótki 18, w sentencji oceny stwierdzono, że „Operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia jej wydania traci charakter opinii o wartości nieruchomości; [...]”.

¹²Zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy ogn „Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, (...)”.

W związku z utratą przez sporządzony operat szacunkowy charakteru opinii, GD wezwał 17 lutego 2011 r. oraz 29 marca 2011 r. Ryszarda Bryłę o ponowne wykonanie przedmiotowej wyceny jak również wycen pozostałych nieruchomości. W odpowiedzi na ww. pisma Ryszard Bryła poinformował, że nie zgadza się z oceną utrzymując, że wszystkie operaty zostały wykonane prawidłowo a powtórna wycenę wykona po otrzymaniu zlecenia.

Negatywna ocena wydana przez organizację zawodową rzeczoznawców dotyczyła tylko 1 z 20 operatów sporządzonych przez p. Bryłę. W związku z tym pozostałe 19 operatów szacunkowych sporządzonych przez p. Bryłę, wciąż posiadało charakter opinii o wartości nieruchomości i teoretycznie mogą być wykorzystane do ustalenia decyzji o naliczeniu opłaty adiacenckiej.

Wg wyjaśnień udzielonych przez dyrektora GD cyt:

„Brak decyzji ustalających opłatę adiacencką w oparciu o operaty szacunkowe p. Ryszarda Bryły wynika z powzięcia wątpliwości co do prawidłowości przedłożonych operatów. Wątpliwości zostały potwierdzone opinią Regionalnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie poprzez wydanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu dla działki nr 701 położonej przy ul. Sobótki 18. Z uwagi na fakt, że pozostałe operaty sporządzone dla działek położonych przy ul. Sobótki były sporządzone wg identycznego schematu należało je wyeliminować z obiegu. Ten stan wiedzy i zaistniałe fakty spowodowały też wyeliminowanie jako dowodu w sprawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę R. Bryłę dla działek położonych przy ul. Chabrowej i ul. Sławin dla których to rzeczoznawca R. Bryła określił przyrost wartości działek z tyt. uzbrojenia o 250 %. Ostateczne rozwianie wątpliwości co do przydatności operatów do naliczania opłat adiacenckich sporządzonych przez rzeczoznawcę R. Bryłę nastąpiło po uzyskaniu operatów sporządzonych przez rzeczoznawcę D. Tracza.”

Z powodu niezastosowania się rzeczoznawcy do ww. wezwań, 13 maja 2011r. GD skierował do Ryszarda Bryły przedsądowe wezwanie do zapłaty¹³, wzywając go do zapłaty kwoty 43.920,00 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie zobowiązania określonego w umowie. Do dnia 01.06.2011 r. pieniądze nie wpłynęły na wskazane konto.

2. Rzeczoznawca majątkowy Dariusz Tracz.


W kolejnym przetargu nieograniczonym na wykonanie 50 przedmiotowych operatów¹⁴, rozstrzygniętym 15.02.2011 r. wybrano jedyną ofertę, która wpłynęła na ogłoszenie tj. oferta rzeczoznawcy majątkowego p. Dariusza Tracza.

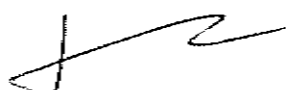
Wybranemu rzeczoznawcy, zgodnie z umową nr 9/GD/11 za wykonanie jednego operatu przysługuje wynagrodzenie w wys. **2.950,00 zł brutto** tj. 2.400,00 zł netto. Łączna wartość wynagrodzenia za wykonanie wszystkich operatów nie może przekroczyć kwoty 147.600,00 zł brutto tj. kwoty netto 120.000,00 zł.

- Ustalenie wartości zamówienia na potrzeby przetargu tj. 121.950,00 zł netto (2.439,00 zł netto za 1 operat) wykonała p. Alina Parol w dniu 10.12.2010 r.

¹³znak: GD.NN.0114-11/4-1/2010/2011

¹⁴ZP.P.I.341-10-3/11

 CR



- Wyceniająca nie przedstawiła dokumentu zawierającego oszacowanie wartości zamówienia, co stanowiło naruszenie § 4 ust. 1 zarządzenia Prezydenta nr 769/2008 z dnia 28.11.2008 r. w sprawie *zasad postępowania przy udzielaniu zamówień publicznych oraz organizacji, składu, trybu pracy i zakresu obowiązków członków komisji przetargowych*¹⁵

Wykonanie powyższej umowy jest w trakcie realizacji i zgodnie z programem kontroli nie podlega obecnie weryfikacji.

- Do dnia 03.06.2011 r. GD nie wydał decyzji ustalających wysokość opłat adiacenckich związanych z wybudowaniem infrastruktury technicznej.

W celu porównania kosztów sporządzenia operatów szacunkowych niezbędnych do ustalenia opłaty adiacenckiej, ponoszonych przez inne, porównywalne do Lublina miasta, kontrolujący przeanalizował wyniki udzielonych zamówień publicznych w 2011 r. opublikowanych w serwisach BIP w nast. miastach:

- Białegostok;
- Bydgoszcz;
- Katowice;
- Kielce;
- Olsztyn;
- Opole;
- Radom;
- Rzeszów.

W wyniku przeglądu ww stron, ustalono koszty sporządzenia operatów szacunkowych w Białymstoku i Olsztynie.

1. Białystok:

W 2011 r. Miasto Białystok zamówiło wykonanie 120 operatów szacunkowych dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej z czego 35 operatów było związanych z podziałami nieruchomości a 85 z wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej.

Ceny operatów szacunkowych do ustalenia opłaty adiacenckiej **z tytułu podziału nieruchomości** kształtowały się w następujący sposób:

- 27 operatów po 3.690,00 zł za sztukę,
- 8 operatów po 1.968,00 zł za sztukę

Średnia cena operatu wyniosła **3.296,40 zł.**

Ceny operatów szacunkowych do ustalenia opłaty adiacenckiej **z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej** kształtowały się w następujący sposób:

- 4 operaty po 2.275,50 zł za sztukę,
- 10 operatów po 959,40 zł za sztukę,
- 16 operatów po 861,00 zł za sztukę,

¹⁵§ 4 ust 1. Przed złożeniem wniosku o wszczęcie prac o udzielenie zamówienia publ. wymagane jest posiadanie przez Wydział Zamawiający aktualnego dokumentu zawierającego oszacowanie wartości zamówienia.

- 8 operatów po 836,40 zł za sztukę,
 - 34 operaty po 705,08 zł za sztukę,
 - 13 operatów po 662,31 zł za sztukę.
- Średnia cena** operatu wyniosła **844,07 zł**.

2. Olsztyn

W 2011 r. Miasto Olsztyn zamówiło wykonanie 32 operatów szacunkowych dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej z czego 17 operatów było związanych z podziałami nieruchomości a 15 z wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej.

Cena operatów szacunkowych były w tej samej wysokości bez względu na tytuł z jakiego ma być ustalona opłata adiacencka i wносиła **630,38 zł** za sztukę.

Na tym niniejszy protokół zakończono.

Protokół kontroli sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Dyrektor Wydziału Geodezji został poinformowany o prawach wynikających z procedury przeprowadzania kontroli, wprowadzonej zarządzeniem Prezydenta Miasta Lublin nr 680/2010 z dnia 28 września 2010 r., tj. o tym, że:

- w terminie 3 dni od daty otrzymania protokołu kontroli kierownik jednostki kontrolowanej parafuje każdą ze stron protokołu kontroli oraz podpisuje ostatnią stronę wraz z podaniem miejsca i daty dokonania tej czynności. (§ 15 ust. 4)
- przysługującym mu prawie zgłoszenia przeprowadzającemu kontrolę pisemnych umotywowanych zastrzeżeń, co do treści ustaleń zawartych w protokole kontroli, w ciągu 7 dni roboczych od daty podpisania protokołu (§ 17 ust. 1).
- prawie odmowy podpisania protokołu kontroli z jednoczesnym obowiązkiem złożenia w terminie 7 dni roboczych od dnia jego otrzymania pisemnego uzasadnienia przyczyn tej odmowy (§ 16 ust. 1).
- odmowa podpisania protokołu kontroli nie stanowi przeszkody do wszczęcia postępowania pokontrolnego (§ 16 ust. 3).

Kontrolujący

Dyrektor GD

INSPEKTOR

PODINSPEKTOR

Grzegorz Tymecki
Grzegorz Tymecki

Maciej Kołowski
Maciej Kołowski

INSPEKTOR
Wydziału Geodezji

Edward Jędrziniak
Edward Jędrziniak

Lublin, dnia

15.06.2011