

## PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miasta Lublin, Plac Władysława Łokietka 1, kod pocztowy 20-950 Lublin, numer statystyczny REGON 431019514, zwanego w dalszej części protokołu „Urzędem Miasta”, „Miastem Lublin”.

Kontrola została przeprowadzona przez:

- Mirosława Bortackiego gł. specjalistę kontroli państwowej w Delegaturze NIK w Lublinie, w okresie od 2 kwietnia 2012 r. do 22 maja 2012 r., działającego na podstawie upoważnienia nr 077216 z dnia 30 marca 2012 r., z przerwami w dniach: 4, 5, 6, 10, 11, 12, 17, 18, 30 kwietnia oraz 2, 4 maja 2012 r.;
- Dariusza Rogowskiego gł. specjalistę kontroli państwowej w Delegaturze NIK w Lublinie, w okresie od 04.04.2012 r. do 22 maja 2012 r., działającego na podstawie upoważnienia nr 077217 z dnia 30 marca 2012 r., z przerwą w dniach 5, 6, 10, 11 kwietnia oraz 7, od 15 do 18 maja 2012 r.

*(Dowód: akta kontroli, str. 1,2)*

Kontrolą objęto ustalanie i egzekwowanie przez Miasto Lublin opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz realizację roszczeń odszkodowawczych w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (m.p.z.p.) w latach 2008-2012.

Funkcję Prezydenta Miasta Lublin w okresie objętym kontrolą pełnili:

- Adam Wasilewski w okresie od 29.11.2006 r. do 12.12.2010 r.,
- Krzysztof Żuk od 12.12.2010 r.

*(Dowód: akta kontroli, str. 3,4)*

W trakcie kontroli ustalono, co następuje:

1. Wydział Architektury, Budownictwa i Urbanistyki, na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Lublin nr 344/2007 z dnia 14.06.2007 r., realizował między innymi zadania z zakresu prowadzenia spraw dotyczących zmian wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem m.p.z.p. (ustalanie opłat planistycznych).

Zarządzeniem Nr 143/2008 z dnia 6 marca 2008 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Departamentu Pierwszego Zastępcy Prezydenta postanowieniami § 2 ust. 2 pkt 3b sprawy związane z ustalaniem opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia lub zmiany m.p.z.p. i zbycia nieruchomości gruntowych (opłata

planistyczna) przypisano do zadań wieloosobowego stanowiska pracy ds. renty planistycznej, funkcjonującego w Referacie ds. ekonomicznych skutków planów w Wydziale Architektury i Budownictwa.

Zarządzeniem Nr 705/2009 z dnia 30 września 2009 r. (uchylającym zarządzenie z 06.03.2008 r.) w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Departamentu Rozwoju, w § 5 ust. 2 pkt. 5 c sprawy związane z ustalaniem renty planistycznej przypisano do zadań wieloosobowego stanowiska pracy ds. renty planistycznej funkcjonującego w Referacie ds. ekonomicznych skutków opracowań planistycznych w Wydziale Planowania.

Zarządzenie nr 100/2011 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Lublin (obowiązuje od 01.03.2011 r. prowadzenie spraw dotyczących zmiany wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (renta planistyczna, odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości) powierzono Wydziałowi Planowania.

Prowadzeniem postępowań w zakresie roszczeń odszkodowawczych z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia nowego lub zmiany istniejącego planu, zgodnie z zakresami czynności, zajmowała się 1 osoba. Natomiast prowadzeniem postępowań w zakresie ustalania opłat planistycznych w wyniku uchwalenia nowego lub zmiany istniejącego planu, zgodnie z zakresami czynności, zajmowały się 4 osoby.

*(Dowód: akta kontroli, str. 5-41)*

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej poprzez planowanie i prognozowanie rozwoju przestrzennego Miasta Lublin, sporządzanie projektów m.p.z.p. i ich zmian w okresie objętym kontrolą należało do zadań Wydziału Planowania.

*(Dowód: akta kontroli, str. 5-41)*

Prezydent Miasta Lublin zarządzeniem nr 1130/2011 z dnia 25.11.2011 r. wprowadził procedurę rozpatrywania spraw związanych ze skutkami finansowymi uchwalenia lub zmiany m.p.z.p. w zakresie:

- rozpatrywania roszczeń finansowych związanych ze skutkami uchwalenia albo zmiany m.p.z.p. dotyczących odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, wykupienia nieruchomości lub jej części oraz odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości w związku z jej zbyciem (patrz punkt 39 protokołu kontroli),
- rozpatrywania spraw dotyczących naliczenia opłaty planistycznej związanej ze skutkami uchwalenia albo zmiany m.p.z.p.



Rozpatrywanie spraw dotyczących naliczenia opłaty planistycznej związanej ze skutkami uchwalenia albo zmiany m.p.z.p. wg ww. zarządzenia następuje:

- 1) z urzędu – po otrzymaniu przez Wydział Planowania wypisu z aktu notarialnego dotyczącego zbycia nieruchomości, przekazanego do Wydziału Planowania przez notariusza lub pozyskanego w wyniku monitorowania zbioru aktów notarialnych Urzędu Miasta Lublin w systemie informatycznym;
- 2) na wniosek zawierający dokładne wskazanie nieruchomości.

W przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku Wydział Planowania w terminie 14 dni od daty wpłynięcia wniosku powiadamia pisemnie wnioskodawcę o brakujących dokumentach.

Po otrzymaniu aktu notarialnego lub wniosku Wydział Planowania w terminie 14 dni roboczych dokonuje wstępnej analizy spełnienia przesłanek do naliczenia opłaty planistycznej wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polegającej w szczególności na:

- 1) sprawdzeniu, czy wniosek został złożony przed terminem przedawnienia;
- 2) porównaniu stanu planistycznego przeznaczenia nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą oraz jej przeznaczenia po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie.

W przypadku wystąpienia przesłanek do naliczenia opłaty planistycznej Wydział Planowania ustala wysokość opłaty planistycznej w oparciu o stawkę procentową określoną w m.p.z.p. oraz w oparciu o różnicę wartości nieruchomości określoną w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego.

Postępowanie w sprawie naliczenia opłaty planistycznej kończy się wydaniem decyzji administracyjnej o umorzeniu postępowania w przypadku wskazania przez operat szacunkowy braku wzrostu wartości nieruchomości lub wydaniem decyzji ustalającej wysokość opłaty planistycznej w przypadku wzrostu wartości nieruchomości.

W sprawach wszczętych na wniosek, w przypadku braku przesłanek do naliczenia opłaty planistycznej Wydział Planowania wydaje decyzję o umorzeniu postępowania.

Wydział Planowania, w terminie 14 dni od dnia, kiedy decyzja administracyjna stanie się ostateczna, przekazuje ją do Wydziału Egzekucji celem wyegzekwowania należności.

*(Dowód: akta kontroli, str. 21-28)*

Zadania dotyczące windykacji opłat planistycznych w okresie objętym kontrolą prowadził Wydział Egzekucji w Departamencie Finansów Urzędu Miasta Lublin.

*(Dowód: akta kontroli, str. 19,20)*



2. i 3. Ewidencję wpływających do Urzędu aktów notarialnych zawierających umowy odpłatnego zbycia nieruchomości utworzono, na wniosek NIK, w styczniu 2011 r. Prowadzona jest w systemie Mdok. Pierwszy akt zarejestrowany został 02.02.2011 r. Zawiera ona informacje odnośnie: oznaczenia aktu, jego treści (np. sprzedaż działki, jej położenie), klasyfikacji, daty wprowadzenia do ewidencji i osoby dokonującej tej czynności. Do rejestru załączone są zeskanowane akty notarialne. Rejestracja aktów dokonywana jest w miejscach ich wpływu do Urzędu, tj. przez: kancelarię ogólną, biura obsługi mieszkańców (BOM), pracowników Wydziału Geodezji.

Pracownicy realizujący zadania w Wydziale Planowania z zakresu opłat planistycznych posiadają dostęp do rejestru aktów notarialnych oraz ich treści załączonej w formie elektronicznej (zeskanowane akty).

*(Dowód: akta kontroli, str. 29-33)*

4. Pracownicy Wydziału Planowania decydujący o wszczęciu i prowadzący postępowania w sprawie ustalenia opłat planistycznych mają na bieżąco wgląd do wszystkich aktów notarialnych przekazywanych przez notariuszy do Urzędu (w tym te, w których stroną nabywającą nieruchomości jest gmina) zawierających umowy, których przedmiotem było odpłatne zbycie nieruchomości położonych na obszarach objętych m.p.z.p. lub ich zmianami. Organizacja pracy w urzędzie, w tym funkcjonujący obieg dokumentów (aktów notarialnych zawierających umowy, których przedmiotem jest zbycie nieruchomości położonych na obszarach objętych m.p.z.p.), umożliwia ustalanie opłat planistycznych i tym samym realizację dochodów z tytułu opłat planistycznych.

Prowadzona dokumentacja pozwala na odnalezienie aktów notarialnych w celu ich przeanalizowania pod kątem istnienia przesłanek do wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia opłaty planistycznej.

*(Dowód: akta kontroli, str. 29-33)*

Pracownicy Wydziału Planowania decydujący o wszczęciu i prowadzący postępowania w sprawie ustalenia opłat planistycznych nie dokumentowali wyników przeprowadzonej weryfikacji, np. czy dany akt podlegał weryfikacji, przyczynach niewszczęcia postępowań.

*(Dowód: akta kontroli, str. 281-512)*

Dyrektor Wydziału Planowania w wyjaśnieniach z dnia 18.05.2012 r. odnośnie braku dokumentowania przeprowadzonej weryfikacji aktów notarialnych wpływających do Urzędu Miasta Lublin napisała:

*„Aktualnie weryfikacja aktów notarialnych wpływających do Urzędu Miasta pod kątem naliczania opłaty planistycznej nie jest dokumentowana przez pracowników Wydziału*

*Planowania. W trybie pilnym zostanie przygotowana i przyjęta wewnętrzna procedura określająca sposób dokumentowania faktu zweryfikowania aktów notarialnych, w celu ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej."*

*(Dowód: akta kontroli, str. 508-515)*

Wszczywanie postępowań w sprawie naliczenia opłat planistycznych w latach 2008-2010 było przedmiotem badań kontrolnych w ramach kontroli NIK I/10/008 *Ustalenie i egzekwowanie przez Miasto Lublin opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz realizacja roszczeń odszkodowawczych w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2005-2010.*

W celu zbadania prawidłowości, terminowości wszczynania postępowań w sprawie naliczenia opłat planistycznych badaniami kontrolnymi objęto 6 aktów notarialnych z roku 2011 r. oraz 1 z roku 2012 pierwszych według daty wpływu do Urzędu Miasta i dotyczących transakcji na terenach objętych aktualnie obowiązującymi m.p.z.p. lub ich zmianami. Rezultaty badania przedstawiono w poniższym zestawieniu:

Lp.	Oznaczenie aktu	Przedmiot aktu	Data zarejestrowania aktu w Urzędzie	Data wszczęcia postępowania
<b>ROK 2011</b>				
1	Rep. 1056/2011 z dnia 21.03.2011 r.	Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego	24.03.2011r.	Brak zmiany przeznaczenia działki w planie
2	Rep. 770/2011 z dnia 30.03.2011 r.	Umowa przeniesienia własności nieruchomości	08.04.2011r.	Zbywca nabył nieruchomość w trakcie obowiązywania planu
3	Rep. 9811/2011 z dnia 30.06.2011 r.	Umowa przeniesienia własności nieruchomości w oparciu o art. 231 § 2 kodeksu cywilnego	05.07.2011r.	Brak zmiany przeznaczenia działki w planie
4	Rep. 19802/2011 z dnia 02.09.2011 r.	Umowa sprzedaży	22.09.2011r.	Zbywca nabył nieruchomość w trakcie obowiązywania planu
5	Rep. 2775/2011 z dnia 28.10.2011 r.	Umowa sprzedaży	07.11.2011r.	Brak zmiany przeznaczenia działki w planie
6	Rep. 9049/2011 z dnia 15.11.2011 r.	Umowa przeniesienia własności nieruchomości	21.11.2011r.	Zbywca nabył nieruchomość w trakcie obowiązywania planu
<b>ROK 2012</b>				
1	Rep. 3225/2012 z dnia 18.01.2012 r.	Umowa przeniesienia własności nieruchomości	20.01.2012r.	Zbywca nabył nieruchomość w trakcie obowiązywania planu

*(Dowód: akta kontroli, str. 278)*

5. Prezydent Miasta Lublin w wyjaśnieniach z dnia 24.04.2012 r. odnośnie wprowadzenia procedur kontroli zarządczej w zakresie realizacji dochodów z opłat planistycznych napisał, że procedury takie uregulowane zostały zarządzeniem nr 1130/2011 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 25.11.2011 r. w sprawie wprowadzenia procedury rozpatrywania spraw związanych ze skutkami finansowymi uchwalenia albo zmiany m.p.z.p. (patrz punkt 1 oraz 39 protokołu kontroli). Celem wprowadzenia przedmiotowej procedury było zarówno

zapewnienie prawidłowego i sprawnego rozpatrywania roszczeń jak i również naliczania opłat planistycznych związanych ze skutkami uchwalenia albo zmiany m.p.z.p. Oba te aspekty zostały uwzględnione w treści postanowień procedury. Jej realizacja przebiegać ma zgodnie z kryteriami kontroli zarządczej: zgodności z prawem, efektywności, oszczędności i terminowości.

Postępowania w sprawach o ustalenie opłat planistycznych oraz windykacja należności z tego tytułu nie były objęte kontrolami wewnętrznymi prowadzonymi przez Wydział Audytu i Kontroli Urzędu Miasta.

(Dowód: akta kontroli, str. 42-44)

6. W poniższym zestawieniu przedstawiono obowiązujące w okresie od 01.01.2003 r. m.p.z.p. oraz ich zmiany, datę publikacji i wejścia w życie, określenie wysokości stawek procentowych opłat planistycznych oraz opracowania prognoz skutków finansowych uchwalenie planów lub ich zmian:

L.p.	Oznaczenie dokumentu	Nr i data uchwały	Data i miejsce publikacji	Data wejścia w życie	Czy określano wysokość stawek procentowych opłat planistycznych	Czy opracowano prognozę skutków finansowych uchwalonych planów lub ich zmian
1.	MPZP dla terenów oznaczonych nr I/4, I/5, I/7, I/8, I/10, I/13, I/14, I/16, I/22 w granicach jak na załącznikach graficznych MPZP m. Lublin – cz. I przyjętego uchwałą Rady Miejskiej U/1641/LIII/2002	U/413/XIX/2004 z 20.05.2004	Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 126 poz. 1883 z dnia 28.07.2004 r.	12.08.2004 r.	TAK Jednorazowa opłata od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%	NIE
2.	MPZP dla terenów oznaczonych nr I/3, I/12, I/19, w granicach jak na załącznikach graficznych MPZP m. Lublina – cz. I przyjętego uchwałą Rady Miejskiej U/1641/LIII/2002	U/185/VIII/2003 z 25.06.2003 r.	Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 120 poz. 2828 z dnia 11.08.2003 r.	26.08.2003 r.	x	NIE
3.	MPZP dla terenów oznaczonych nr II/4, II/5, II/6, II/7, II/9, II/10, II/11 w granicach jak na załącznikach graficznych MPZP m. Lublina – cz. II przyjętego uchwałą Rady Miejskiej U/1688/LV/2002	U/414/XIX/2004 z 20.05.2004 r.	Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 126 poz. 1884 z dnia 28.07.2004	12.08.2004 r.	x	NIE
4.	MPZP dla terenów oznaczonych nr II/2, II/8, II/12, w granicach jak na załącznikach graficznych MPZP m. Lublina – cz. I przyjętego uchwałą Rady Miejskiej U/1688/LV/2002	U/183/VIII/2003 z 25.06.2003 r.	Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 120 poz. 2828 z dnia 11.08.2003 r.	26.06.2003 r.	x	NIE

L.p.	Oznaczenie dokumentu	Nr i data uchwały	Data i miejsce publikacji	Data wejścia w życie	Czy określano wysokość stawek procentowych opłat planistycznych	Czy opracowano prognozę skutków finansowych uchwalonych planów lub ich zmian
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Lublin cz. IV	U/628/XXIX/2005 z 17.03.2005 r.	Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 99 poz. 1923 z dnia 23.05.2005 r.	07.06.2005 r.	TAK Jednorazowa opłata od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%	NIE
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Lublin cz. III	U/825/XXXV/2005 z 17.11.2005 r.	Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 2 poz. 17 z dnia 09.01.2006 r.	24.01.2006 r.	TAK Jednorazowa opłata od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%	NIE
7.	Zmiana cz. II MPZP – fragmentu obejmującego południową część ośrodka usługowego Centrum Zana	U/196/XIII/2007 z 25.10.2007 r.	Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 181 poz. 3203 z dnia 13.12.2007 r.	13.01.2008 r.	TAK Jednorazowa opłata od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%	TAK
8.	Zmiana cz. IV MPZP – obszaru A (strefa ekonomiczna)	U343/XIX/2008 z 24.04.2008 r.	Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 58 poz. 1737 z dnia 14.05.2008 r.	14.06.2008 r.	Ustalono jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: – na terenach urządzeń elektroenergetyki E1, E2, E3 - w wysokości 30%, – na terenach zabudowy mieszkaniowej MM, MNu - w wysokości 25%, – na terenach zabudowy usługowej U - w wysokości 30%, – na terenach pozostałych - w wysokości 5%;	TAK
9.	Zmiana cz. II MPZP – wymiennikownie	U/394/XXII/2008 z 24.06.2008	Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 97 poz. 2519 z dnia 14.08.2008 r.	14.09.2008 r.	TAK Jednorazowa opłata od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%	TAK
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta dla obszaru położonego w rejonie ulic Spółdzielczości Pracy i Nasutowskiej	U/166/XI/2011 z dnia 30.06.2011	Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 128 poz. 2218 z 29.08.2011	29.09.2011 r.	Ustalono jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: – IUC, 2U, 3U, 5U, 11E, 4KDW/ZP – w wysokości 30%, – na terenach zabudowy 6KDG, 7KDL, 8KDD, 9KDD, 10KDD – w wysokości 1%	TAK

(Dowód: akta kontroli, str. 45,46)

6.1. Powierzchnia Miasta Lublin wynosi 14.745 ha, powierzchni gruntów gminy objętych planami miejscowymi wynosi 6.513 ha, co stanowi 44,17% ogólnej powierzchni gminy.

(Dowód: akta kontroli, str. 47,48)

6.2. W trakcie kontroli Urząd prowadził prace nad uchwaleniem 10 m.p.z.p. oraz 7 zmian do obowiązujących m.p.z.p.

(Dowód: akta kontroli, str. 49)

6.3. Dyrektor Wydziału Planowania odnośnie problemów w zakresie opłat planistycznych występujących w gminie w praktyce na etapie uchwalania planów miejscowych lub ich zmian, a następnie przy stosowaniu art. 36 i 37 u.p.z.p. w piśmie z dnia 18.05.2012 r. napisała:

*„Problemy występujące w praktyce stosowania art. 36 i 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to, w szczególności:*

- *wysoka, prawie 100 procentowa skargowość,*
- *niejednoznaczne przepisy dotyczące opłaty planistycznej, co przekłada się na różnorodne często sprzeczne interpretacje dokonywane przez sądy,*
- *brak jednorodności, powtarzalności sytuacji w prowadzonych postępowaniach, co uniemożliwia zastosowania jednakowego klucza, według którego ma ono być prowadzone, a tym samym jego przyśpieszenie,*
- *podstawowym dowodem w postępowaniu jest operat szacunkowy, który jest też najłagodniejszym jego ogniwem z uwagi na szeroki wachlarz możliwości negocjowania każdego etapu dochodzenia do uzyskania wartości; problemem jest pozyskanie do współpracy – w trybie przetargu – rzetelnego rzeczoznawcy majątkowego, posiadającego wysokie kwalifikacje, a tym samym mogącego poradzić sobie z samym szacunkiem i późniejszymi zarzutami stron postępowania,*
- *zmiana przepisów związanych bezpośrednio lub pośrednio z ustalaniem opłaty planistycznej, co często dezaktualizuje dotychczas wypracowaną technikę postępowania,*
- *reprezentowanie stron postępowania przez pełnomocników prawnych, czy rzeczoznawców majątkowych, co przekłada się na ilość, różnorodność podnoszonych uwag do operatu szacunkowego, czy do czynności w toku postępowania administracyjnego,*
- *brak możliwości niewszczyniania postępowania w sytuacji, gdzie wstępna analiza wykazuje, iż dochód z tytułu opłaty planistycznej nie pokryje wydatków związanych z operatem szacunkowym,*
- *szczególnie trudne są sprawy gdzie występuje tzw. luka planistyczna (brak planu przed nowo uchwalonym) i jest potrzeba ustalenia faktycznego wykorzystania nieruchomości przed wejściem planu; sądy, w swoich orzeczeniach, faktyczne wykorzystanie nieruchomości traktują jako każdą potencjalną możliwość wykorzystania nieruchomości; niektóre orzeczenia wskazują, iż organ winien ustalić warunki zabudowy (przy czym brak jest możliwości zarówno prawnych jak i faktycznych aby tego dokonać – przecież może chodzić o cofnięcie się w czasie nawet o 5 lat),*



- *uchylenie § 50 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w celu dostosowania przepisów do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 9 lutego 2010, P 58/08 (Dz. U. Nr 24, poz. 124) spowodowało, iż niejako przy okazji wykreślono punkt stwierdzający, że przy wycenie nieruchomości dla celu ustalenia opłaty planistycznej nie bierze się pod uwagę jej części składowych; powyższe rodzi uzasadnione pytanie czy w chwili obecnej należy te części składowe liczyć, co wiąże się z problemem choćby takim, iż części te (np. budynek), już dawno nie istnieją; strona postępowania nie ma obowiązku, a ponadto może nie mieć też interesu, rzetelnego, zgodnego z prawdą informowania organu o częściach składowych i ich stanie na dzień wejścia w życie nowego planu miejscowego; sytuacja powyższa może wpłynąć na wzrost ceny operatu, może też sprawić, że określenie wartości części składowych będzie niemożliwe (z uwagi na upływ czasu), co przełoży się niekorzystnie na całe prowadzone postępowanie.”*

*(Dowód: akta kontroli, str. 508-515)*

7. Przyczyny braku prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego dla m.p.z.p. wykazanych w pozycjach 1-6 zestawienia zamieszczonego w punkcie 6 protokołu kontroli oraz prognozy skutków finansowych dla zmian m.p.z.p. wykazane w pozycjach 7-9 powyższego zestawienia, tj:

1. Zmiany cz. II MPZP – fragmentu obejmującego południową część ośrodka usługowego Centrum Zana – uchwała nr U/196/XIII/2007 z 25.10.2007 r.;
  2. Zmiany cz. IV MPZP – obszaru A (strefa ekonomiczna) – uchwała nr U/343/XIX/2008 z 24.04.2008 r.;
  3. Zmiany cz. II MPZP – wymiennikownie – uchwała nr U/394/XXII/2008 z 24.06.2008 r.;
- były przedmiotem badań kontrolnych w ramach kontroli NIK I/10/008 *Ustalanie i egzekwowanie przez Miasto Lublin opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz realizacja roszczeń odszkodowawczych w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2005-2010.*

W poniższym zestawieniu porównano opracowane prognozy w zakresie dochodów z rzeczywistymi skutkami uchwalenia/zmiany m.p.z.p., uchwalonych po 01.01.2008 r. o których mowa w punkcie 6 protokołu kontroli:

L.p.	Oznaczenie dokumentu (tytuł, nr i data uchwały)	Data wejścia w życie	Prognozowane skutki finansowe uchwalonych planów lub ich zmian (dochody gminy z tytułu opłat planistycznych) w zł	Rzeczywiste skutki finansowe uchwalonych planów lub ich zmian (dochody gminy z tytułu opłat planistycznych) w zł*	5 : 4 w %
1	2	3	4	5	6
1	U nr 343/XIX/2008 z	14.06.2008 r.	W opracowanej prognozie	0	x

L.p.	Oznaczenie dokumentu (tytuł, nr i data uchwały)	Data wejścia w życie	Prognozowane skutki finansowe uchwalonych planów lub ich zmian (dochody gminy z tytułu opłat planistycznych) w zł	Rzeczywiste skutki finansowe uchwalonych planów lub ich zmian (dochody gminy z tytułu opłat planistycznych) w zł*	5 : 4 w %
	24.04.2008 Zmiana cz. IV MPZP - obszaru A (strefa ekonomiczna)		skutków finansowych wprowadzenia zmiany m.p.z.p. nie wykazano dochodów gminy z tytułu opłat planistycznych		
2	U/394/XXII/2008 z 24.06.2008 Zmiana cz. 11 MPZP -wymienikownie	14.09.2008 r.	W opracowanej prognozie skutków finansowych wprowadzenia zmiany m.p.z.p. nie wykazano dochodów gminy z tytułu opłat planistycznych, gdyż jak wyjaśnił Kierownik Referatu ds. ekonomicznych skutków opracowań planistycznych: <i>Zmiana planu na wniosek właścicieli działek LPEC i LSM. Zgodnie z oświadczeniami właścicieli działki nie miały ulec zbyciu z przyczyn technologicznych. Mając powyższe na uwadze nie należy spodziewać się wystąpienia opłaty planistycznej.</i>	0	x
3	U/166/XI/2011 z dnia 30.06.2011 Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta dla obszaru położonego w rejonie ulic: Spółdzielczości Pracy i Nasutowskiej	29.09.2011 r.	W opracowanej prognozie skutków finansowych wprowadzenia zmiany m.p.z.p. w zakresie dochodów gminy z tytułu opłat planistycznych zapisano: <i>wszystkie grunty niezbędne do budowy na terenie objętym zmianą planu są własnością inwestora.</i>	0	x

\* wg stanu na 31.03.2012 r., stanowiące sumę kwot ustalonych w decyzjach ostatecznych i podlegających wykonaniu, począwszy od wejścia w życie danego planu (zmiany)

(Dowód: akta kontroli, str. 50-121)

8. Kierownik Referatu ds. ekonomicznych skutków opracowań planistycznych opracował prognozy skutków finansowych uchwalenia:

- zmiany cz. II MPZP – fragmentu obejmującego południową część ośrodka usługowego Centrum Zana (uchwała nr 196/XIII/2007 z 25.10.2007 r.) – w październiku 2007 r.;
- zmiany cz. IV MPZP – obszaru A (strefa ekonomiczna – uchwała nr 343/XIX/2008 z 24.04.2008 r.) – w styczniu 2008 r.;
- zmiany cz. II MPZP – wymienikownie (uchwała nr 394/XXII/2008 z 24.06.2008 r.) – w listopadzie 2007 r.;
- MPZP miasta dla obszaru położonego w rejonie ulic: Spółdzielczości Pracy i Nasutowskiej (uchwała nr 166/XI/2011 z dnia 30.06.2011 r.) – w lutym 2011 r.

(Dowód: akta kontroli, str. 50-121)

Przepisy art. 17 pkt 5 w zw. z art. 37 ust. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) – dalej u.p.z.p. stanowią, że w odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami. Art. 174 ust. 3a pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) stanowi, że rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych.

Dyrektor Wydziału Planowania w odpowiedzi z dnia 18.05.2012 r. na pytanie: Dlaczego prognozy skutków finansowych uchwalenia lub zmiany m.p.z.p. opracowywał Kierownik Referatu ds. ekonomicznych skutków opracowań planistycznych, a nie rzeczoznawca majątkowy?, napisała:

*„wykonanie przez kierownika referatu prognoz skutków finansowych opracowywanych przez Wydział Planowania planów miejscowych nie jest niezgodne z zapisami art. 174 ust. 3a pkt 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Upoważnienie wskazane w tym przepisie jest tylko stwierdzeniem, że „rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego”. Zapis ten pozwala osobie z uprawnieniami rzeczoznawcy majątkowego podpisać się pod tymi opracowaniami i postawić swoją pieczęć potwierdzającą te uprawnienia. Należy nadmienić, że podstawowym warunkiem zostania rzeczoznawcą majątkowym jest posiadanie dyplomu ukończenia studiów wyższych, a dopiero potem ukończenie studiów podyplomowych i zdanie egzaminu państwowego. Wynikiem takiego stanu rzeczy jest funkcjonowanie na rynku rzeczoznawców po ukończonych studiach humanistycznych, rolniczych czy medycznych, a więc posiadających znikomą wiedzę w zakresie ekonomii czy budownictwa.*

*Należy podnieść, że operat szacunkowy jest opracowaniem, w którym na podstawie historycznych cen zbycia nieruchomości podobnych, określa się wartość bieżącą nieruchomości wycenianej. Z kolei prognoza skutków finansowych na podstawie analizy całej gamy danych pozwala ocenić efektywność rozwiązań urbanistycznych pod względem finansowym. Opracowanie to jest niczym innym, jak ekonomiczną oceną inwestycji nieprodukcyjnej podejmowanej nie dla zysku lecz dla poprawy warunków życia i umożliwienia prawidłowego rozwoju ekonomicznego społeczności, którą są mieszkańcy gminy. Tego rodzaju inwestycje także mają charakter finansowy. Realizacja ustaleń*

planistycznych pociąga za sobą nie tylko zmiany wartości gruntów, ale przede wszystkim konieczność poniesienia nakładów na realizację infrastruktury technicznej i społecznej, zmiany podatkowe, powstanie roszczeń odszkodowawczych czy dodatkowych opłat. W przypadku opracowań planistycznych, przyszłe zmiany wartości nieruchomości nie dotyczą konkretnych działek, czym zajmuje się szacowanie nieruchomości, lecz kompleksem działek o różnych funkcjach, lokalizacji, sąsiedztwie itp. W tego typu opracowaniach przydatne są metody analizy statystycznej. Wskazane w ustawie o gospodarce nieruchomościami metody są powszechnie stosowane przez ekonomistów. To raczej powyższa ustawa implementuje na swoje potrzeby metody od dawna znane i stosowane w ekonomii, jeszcze w czasach gdy w Polsce nie istniał rynek nieruchomości i zawód rzeczoznawcy majątkowego.

Przyjęcie przez gminę stanowiska, że prognozę skutków finansowych może wykonać tylko rzeczoznawca majątkowy naraziłoby ją na znaczne koszty. Ponieważ rzeczoznawca zatrudniony jako urzędnik gminy nie ma prawa wykonywać opracowań, pod którymi podpisywałby się jako rzeczoznawca majątkowy, należałoby zatrudnić rzeczoznawcę zewnętrznego. Opracowywanie m.p.z.p. jest procesem ciągłym, w którym często rozwiązania alternatywne są poddawane różnym analizom, w tym ocenie ekonomicznej, a więc za każde takie opracowanie należałoby wyasygnować dodatkowe środki finansowe. Alternatywą może być założenie jednego rozwiązania, bez symulacji innych możliwości. Jest to zaprzeczeniem prawidłowego działania związanego z zagospodarowaniem przestrzennym.

Operaty szacunkowe wykonane na potrzeby gminy przez rzeczoznawców majątkowych dla celów innych stanowią dodatkową bazę, którą może wykorzystać tylko pracownik urzędu, a nie inny rzeczoznawca.

Prognoza, która jest załączana do ostatecznego rozwiązania planistycznego jest tylko końcową wersją często kilku mniej lub bardziej zaawansowanych opracowań cząstkowych, po których niejednokrotnie nie zostaje żaden materialny ślad, ponieważ nie są w dalszym ciągu procesu planistycznego wykorzystywane.

Jednocześnie należy wskazać, że nawet ustawodawca w ustawie o p.z.p. nakazał, w załączniku uchwalanym razem z planem miejscowym, odnieść się tylko do części tyczącej się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania. Do określania tego typu nakładów wystarczą - wiedza z zakresu technikum budowlanego i uprawnienia budowlane bądź ukończony kurs kosztorysowania.

Co do osoby opracowującej na potrzeby Gminy Lublin prognozy finansowe m.p.z.p. należy stwierdzić, że jest to osoba posiadająca stosowne przygotowanie oraz odpowiednią wiedzę:

- ukończone studia budowlane na kierunku technologia i organizacja budownictwa a więc

kierunku w znacznej części nastawionym na wiedzę ekonomiczną (praca dyplomowa z ekonomii);

- *uprawnienia budowlane wykonawcze bez ograniczeń;*
- *doświadczenie na budowach jako majster, kierownik obiektu, kierownik budowy, inspektor nadzoru inwestorskiego gdzie należało powiązać wiedzę techniczną z ekonomiczną w celu uzyskania jak najlepszych korzyści dla firmy wykonawczej przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiednich standardów wykonawczych dla inwestora (m.in. budynek maszyny wyciągowej w polu wydobywczym Nadrybie dla kopalni Bogdanka, budynek maszynowni walcowni blach w Magnitogorsku, Zakłady Drobiarskie w Lublinie);*
- *ukończony kurs z wycen nieruchomości w 1994 r. (studia podyplomowe zostały wprowadzone w późniejszym czasie);*
- *ukończone, na Akademii Rolniczo – Technicznej w Olsztynie studia podyplomowe w 1998 r. z szacowania nieruchomości z oceną bardzo dobrą;*
- *ukończone w 2005r . szkolenie z zakresu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”;*
- *ukończone szkolenie w 2006 r. „opłaty za nieruchomości gruntowe – renta planistyczna, opłata adiacencka za podział nieruchomości, podatek VAT, użytkowanie wieczyste gruntów i przekształcenie we własność”.*
- *ukończone inne szkolenia z zakresu wycen nieruchomości;*
- *rzecznik w zakresie wyceny maszyn i urządzeń nr 04/08/D/05;*
- *współpraca, w ramach różnych zespołów przy wycenie i prywatyzacji przedsiębiorstw na terenie Polski północnej (m.in. Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S. A. w Warszawie Oddział Geofizyka Toruń które aktualnie poszukuje na terenie lubelszczyzny złóż gazu łupkowego);*
- *w ramach współpracy z Instytutem Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa opracowywanie prognozy skutków finansowych wprowadzanych planów miejscowych m.in. takich miejscowości jak Dęblin czy Sandomierz;*
- *w ramach programu badawczego prowadzonego przez Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa opracowanie rozdziału dotyczącego rzeczywistych kosztów rozpraszania urbanizacji przy realizacji dróg i infrastruktury technicznej gmin przyległych do miasta Lublin;*
- *w ostatnim czasie współpraca z F&T w Kraśniku wykonując zadania z zakresu określania*

wartości składników majątkowych dla potrzeb wskazanych przez zleceniodawcę. Powyższe fakty świadczą, że jest osobą przygotowaną i mającą stosowną wiedzę zarówno teoretyczną jak i praktyczną.”

(Dowód: akta kontroli, str. 508-515)

9. i 10. Dane dotyczące kwoty dochodów z opłaty planistycznej i ich udziału w dochodach własnych i dochodach ogółem Miasta Lublin, w latach 2008 – 2011 i w I kw. 2012 r. przedstawia poniższa tabela (Dowód: akta kontroli, str. 282):

Lata	Kwoty planowanych dochodów z tytułu opłat planistycznych (w zł)	Zmiana w zakresie planowanych dochodów z tytułu opłat planistycznych	Kwota wykonanych dochodów z tytułu opłat planistycznych (w zł)	Kwota wykonanych dochodów ogółem (w zł)	Kwota wykonanych dochodów własnych (w zł)	Udział (4:2)	Udział (4:5)	Udział (4:6)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2008	2 000 000,00	bez zmian	1 833 825,00	1 086 894 845,62	648 747 054,84	91,7%	0,17%	0,28%
2009	2 000 000,00	bez zmian	320 698,50	1 173 612 659,98	669 790 318,18	16,0%	0,03%	0,05%
2010	4 500 000,00	bez zmian	728 022,71	1 242 286 715,09	665 706 767,99	16,2%	0,06%	0,11%
2011	2 000 000,00	bez zmian	3 910 540,66	1 392 048 734,83	741 402 659,57	195,5%	0,28%	0,53%
2012*	2 000 000,00	bez zmian	934 692,70	1 629 461 057,00	869 365 098,00	46,8%	0,06%	0,11%
Ogółem	12 500 000,00	X	7 727 779,57	6 524 304 012,52	3 595 011 898,58	61,8%	0,12%	0,21%
I kw. 2012 r.	2 000 000,00	bez zmian	934 692,70	373 454 823,21	176 212 956,04	-	-	-

\*dane wg stanu na 31.03.2012 r., w kol. 5 i kol. 6 ujęto przewidywane wykonanie dochodów na podstawie zatwierdzonego planu dochodów

Elżbieta Matuszak – Dyrektor Wydziału Planowania w wyjaśnieniach z dnia 22.05.2012 r. podała, że „Wykonanie planu w zakresie dochodów z tytułu opłaty planistycznej w latach 2009 – 2011 w żadnym z tych lat nie było zbieżne z przyjętymi założeniami. W latach 2009 – 2010 planowane dochody nie zostały osiągnięte, natomiast w roku 2011 uzyskane dochody przekroczyły prawie dwukrotnie te zakładane. Na powyższą sytuację składa się kilka czynników. Planowane dochody opierały się na analizie wykonanych operatów szacunkowych i możliwościach wydania decyzji administracyjnych na ich podstawie. Brak realizacji planu dochodów w latach 2009 – 2010 spowodowany był zaskarżaniem decyzji do SKO w Lublinie, które wielokrotnie uchylało decyzje i przekazywało sprawę do ponownego rozpatrzenia. Tym samym decyzje nie podlegały wykonaniu. Ponadto wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 9 lutego 2010, P 58/08 (Dz. U. Nr 24, poz. 124) wpłynął na znaczne obniżenie dochodów, z uwagi na potrzebę umorzeń postępowań, które obejmowały sytuację wskazaną w wyroku. W roku 2011, z ostrożności, uzasadnionej latami poprzednimi, określono poziom dochodów na 2 mln zł. Z uwagi jednak na korzystne decyzje SKO uzyskano dochody znacznie wyższe od zakładanych. Sytuacji powyższej w żaden sposób nie można było przewidzieć. Przeważająca

ilość kwoty 3,9 mln wpłynęła na konto Urzędu tuż przed końcem 2011 r. Tym samym, prawie do końca tego roku nie było pewne czy zakładany plan zostanie w ogóle osiągnięty.

(Dowód: akta kontroli, str. 519, 523)

11. Dane dotyczące liczby wydanych przez Miasto Lublin decyzji w sprawie ustalenia opłaty planistycznej w okresie od 01.01.2008 r. do 31.03.2012 r. przedstawia poniższa tabela:

<b>DECYZJE WG DATY WYDANIA W LATACH:</b>	<b>2008 r.</b>	<b>2009 r.</b>	<b>2010 r.</b>	<b>2011 r.</b>	<b>31.03. 2012 r.</b>
ustalające opłatę planistyczną wydane z urzędu (bez decyzji z art. 37 ust. 7 m.p.z.p.), w tym:	26	27	9	14	3
decyzje ostateczne i podlegające wykonaniu*	5	10	7	7	-
decyzje ostateczne wobec niewniesienia/odrzużenia odwołania	4	-	3	2	-
decyzje, od których wniesiono odwołanie	21	26	7	13	3
decyzje, które zostały następnie uchylone	20	17	3	6	-
decyzje ustalające opłatę planistyczną na żądanie zainteresowanego, przed jej zbyciem (art. 37 ust. 7 m.p.z.p.), w tym:	3	4	4	-	-
decyzje, od których wniesiono następnie odwołanie	1	-	-	-	-
decyzje, które zostały następnie uchylone	-	-	-	-	-
umarzające postępowanie	22	3	84	18	3
inne (pod tabelą należy podać w przypisach jakie)	-	-	-	-	-
<b>OGÓLEM</b>	51	34	97	32	6
decyzje wydane w wyniku ponownego rozpoznania sprawy	3	16	5	14	3

\* decyzje podano wg daty wydania, choćby stały się ostateczne i podlegały wykonaniu (w związku z oddaleniem odwołania czy oddaleniem, odrzużeniem skargi skierowanej do sądu) dopiero w okresie późniejszym

(Dowód: akta kontroli, str. 283):

12. Kwoty ustalonych opłat planistycznych w odniesieniu do poszczególnych uchwalonych m.p.z.p., które weszły w życie po 01.01.2003 r. oraz kwoty faktycznie uzyskanych dochodów z tego tytułu, przedstawia poniższa tabela:

Plany (zmiany planów)	Kwoty ustalonych w ostatecznych i podlegających wykonaniu decyzjach opłat planistycznych (ust.) i faktycznie uzyskanych (uz.) na koniec okresu *												Suma kwot dot. planu (zmiany planu)	
	2008		2009		2010		2011		I kw. 2012		ust.	uz.		
	ust.	uz.	ust.	uz.	ust.	uz.	ust.	uz.	ust.	uz.				
Część III uchwała nr 825/XXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17.11.2005 r.	771 060,00	771 060,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 874 490,00	3 054 300,01	30 150,00	924 840,00	5 675 700,00	4 750 200,00		
Część IV uchwała 628/XXIX/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17.03.2005 r.	4 611,00	4 611,00	203 160,00	126 913,50	0,00	53 565,06	0,00	0,00	0,00	0,00	207 771,00	185 089,56		
Centrum Zana uchwała nr 196/XIII/2007 Rady Miasta Lublin z dnia 25.10.2007 r.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Część IV obszar A uchwała 343/XIX/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 24.04.2008 r. oraz uchwała nr 379/XXII/2008 Rady Miasta Lublin z 24.06.2008 r. zmieniająca ww. uchwałę	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Wymiennikownie uchwała 394/XXII/2008 Rady Miasta Lublin z 24.06.2008 r. oraz uchwała 439/XXIII/2008 Rady Miasta Lublin z 04.09.2008 r. zmieniająca ww. uchwałę	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Bluszczowa – Dożynkowa uchwała nr 1256/LV/2010 z dnia 04.11.2010 r.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Część II – zmiana planu uchwała 240/XIV/2011	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Al. Spółdzielczości Pracy, ul. Nasutowa Uchwała nr 166/XI/2011 z 30.06.2011 r.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Uchwała 405/XIX/2012 z 29.03.2012 r. zmiana cz. IV obszar A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Uchwała 374/XVIII/2012 z 23.02.2012 r. zmiana cz. IV, ul. Zimna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Suma kwot w roku	775 671,00	775 671,00	203 160,00	126 913,50	0,00	53 565,06	4 874 490,00	3 054 300,01	30 150,00	924 840,00	5 883 471,00	4 935 289,57		

**Uwagi:**

W powyższej tabeli pominięto kwoty opłat planistycznych ustalonych w decyzjach wydanych na wniosek, po wydaniu których nie doszło do zbycia nieruchomości.

Na kwotę 948.181,43 zł stanowiącą różnicę między kwotą ustaloną a uzyskaną składa się część rozłożona na raty (postępowania o udzielenie ulgi – 22.681,44 zł) i w przeważającej części jeszcze nie wpłaconą przez zobowiązanych ale już przeterminowaną (po terminie wpłaty).

(Dowód: akta kontroli, str. 284)



Dariusz Habdas – Kierownik Referatu ds. ekonomicznych skutków opracowań planistycznych w Wydziale Planowania, w wyjaśnieniach z 21.05.2012 r. podał, że „rozbieżności pomiędzy kwotami dochodów z tytułu opłat planistycznych uzyskanych ogółem w stosunku do ustalonych ogółem w 2009 i 2011 r. wynikają:

- z odwołań od wydanych decyzji do SKO i zaskarżania decyzji SKO do WSA i NSA przez strony postępowania, co wydłuża czas pomiędzy wydaniem decyzji a jej ostateczną realizacją,
- z wnioskowania stron o przyznanie ulgi w spłacie ustalonej opłaty planistycznej i przyznania tych ulg przez Gminę Lublin,
- z tego, że część opłat planistycznych jest objęta postępowaniem egzekucyjnym.

Natomiast odnośnie wyższej łącznej kwoty wpłaconej od ustalonej w I kw. 2012 r. wyjaśnił, że rozbieżność ta powstała w związku z wpłatami w tym okresie opłat planistycznych wynikających z wcześniejszych, objętych procedurą odwoławczą postępowań, dla których zapadły przesądzające decyzje w SKO lub sądach administracyjnych.”

(Dowód: akta kontroli, str. 285-286)

13. W okresie od 01.01.2011 r. do 31.03.2012 r., w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych w sprawie ustalenia opłaty planistycznej wydano 33 decyzje, z tego: 19 umarzających postępowanie (z powodu braku wzrostu wartości nieruchomości) i 14 ustalających opłatę planistyczną. Z tych 14 decyzji, według stanu na 30.04.2012 r., 2 decyzje były ostateczne i prawomocne (niepodlegające odwołaniu do samorządowego kolegium odwoławczego lub zaskarżeniu do sądu administracyjnego), tj.: decyzje nr: 44/08 i 45/08 wydane 21.07.2011 r. w ramach postępowania oznaczonego: ABU SP.I.7322.III-24/2008.

(Dowód: akta kontroli, str. 287-316, 468)

Postępowanie ABU SP.I.7322.III-24/2008 rozstrzygnięte decyzjami nr 44/08 i nr 45/08:

Dnia 21.05.2008 r. do Biura Obsługi Mieszkańców Urzędu wpłynął wypis aktu notarialnego Rep. A Nr 2716/2008 z 15.05.2008 r. dotyczący sprzedaży działki nr 15/9 i 15/6. Ten akt został przekazany do wydziału merytorycznego (wówczas Wydział Architektury, Budownictwa i Urbanistyki, obecnie Wydział Planowania) w dniu 16.06.2008 r.

(Dowód: akta kontroli, str. 287, 289)

Dnia 16.06.2008 r., na podstawie art. 61 § 1 i § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego – Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm. (K.p.a.), wysłano do strony postępowania zawiadomienie o wszczęciu, z urzędu, postępowania w sprawie ustalenia opłaty planistycznej (pismo doręczono w dniu 24.06.2008 r.).

W zawiadomieniu poinformowano stronę m.in., że w Urzędzie (podano nr pokoju i telefonu) może ona zapoznać się z aktami sprawy, zebranymi materiałami i dowodami oraz uzyskać wyjaśnienia w ww. sprawie, a także pouczono stronę o przysługującym jej prawie przeglądania akt sprawy oraz sporządzania z nich notatek i odpisów na każdym stadium postępowania (art. 73 K.p.a.).

*(Dowód: akta kontroli, str. 324)*

W toku postępowania ustalono przeznaczenie terenu, na których znajdowały się działki: 15/9 i 15/6 przed zmianą planu: „*Brak obowiązującego planu. Nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. Faktyczny sposób użytkowania: grunt nieużytkowany, ujawniony w ewidencji gruntów jako grunt rolny R.*” i po zmianie planu, wprowadzonej uchwałą Nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17.11.2005 r. (obowiązuje od 24.06.2006 r.): „*oznaczenie AGc – tereny aktywności gospodarczej, oznaczenie KDW – droga wewnętrzna*”.

*(Dowód: akta kontroli, str. 287-288, 289-290)*

Według operatu szacunkowego, sporządzonego w dniu 14.08.2008 r. przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego – M.R. z Biura Obsługi Rynku Nieruchomości s.c. w Lublinie, wartość działki nr 15/9 przed zmianą planu wynosiła 29 400 zł, po zmianie planu 737 000 zł. Operat ten określał kwotę wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 37 ust. 1 u.p.z.p.

*(Dowód: akta kontroli, str. 325)*

Według operatu szacunkowego, sporządzonego w dniu 14.08.2008 r. przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego – M.R., wartość działki nr 15/6 przed zmianą planu wynosiła 9 600 zł, po zmianie planu 235 700 zł. Operat ten określał kwotę wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 37 ust. 1 u.p.z.p.

*(Dowód: akta kontroli, str. 326)*

Pismem z 23.09.2008 r. Urząd Miasta zawiadomił stronę, że w toku postępowania zostały wykonane ww. operaty szacunkowe, w których został wykazany wzrost wartości działek nr 15/9 i 15/6, co stanowi podstawę do naliczenia opłat planistycznych. Poinformował jednocześnie o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i sporządzania z nich notatek i odpisów (art. 10 § 1 i art. 73 K.p.a.).

Dnia 14.10.2008 r. strona złożyła do Urzędu Miasta wniosek o udostępnienie kopii ww. operatów szacunkowych. W dniu 27.10.2008 r. strona postępowania złożyła wniosek o odrzucenie przedmiotowych operatów, jako dowodów w tych sprawach – w jej przekonaniu taki wzrost wartości działek stanowił wynik błędnych wyliczeń i ocen dokonanych przez

rzeczoznawcę (m.in. wycenienie działek gruntu nr 15/9 i nr 15/6 oddzielnie, choć stanowiły one jedną nieruchomość i zostały sprzedane w ramach tej samej umowy).

*(Dowód: akta kontroli, str. 327, 328-329, 330-332)*

Decyzją Nr 44/08 z 03.11.2008 r., w związku ze zbyciem działki nr 15/9, ustalono opłatę planistyczną w kwocie 212 280 zł (opłatę wyliczoną zgodnie ze stawką określoną w uchwale Nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin – 30% wzrostu wartości nieruchomości).

*(Dowód: akta kontroli, str. 333-334)*

Decyzją Nr 45/08 z 03.11.2008 r., w związku ze zbyciem działki nr 15/6, ustalono opłatę planistyczną w kwocie 67 830 zł (opłatę wyliczoną zgodnie ze stawką określoną w uchwale Nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin – 30%).

*(Dowód: akta kontroli, str. 335-336)*

Dnia 20.11.2008 r. strona złożyła odwołanie od ww. decyzji (odwołanie wpłynęło w terminie), podając uzasadnienie jak w ww. wniosku o odrzucenie operatów jako dowodu (pismo z dnia 27.10.2008 r.).

*(Dowód: akta kontroli, str. 337-340, 341, 342)*

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie (SKO), decyzją nr SKO.0073/3223/LI/2008 z 05.01.2009 r. uchyliło w całości zaskarżoną decyzję nr 44/08 z 03.11.2008 r. i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Odrębną decyzją nr SKO.0073/3223/LI/2008 z 05.01.2009 r. uchyliło w całości zaskarżoną decyzję nr 45/08 z 03.11.2008 r. i także przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

W uzasadnieniu obu decyzji podano m.in., że: naruszono art. 7, 77 i 80 K.p.a., nie dokonano wnikliwej analizy operatów szacunkowych – przyjęto automatycznie, że oszacowania nieruchomości dokonano zgodnie z prawem, brak było należytego uzasadnienia rozstrzygnięcia, które winno spełniać wymogi art. 107 § 3 K.p.a.

*(Dowód: akta kontroli, str. 343-348, 349-354)*

Pismem z dnia 26.01.2009 r. Urząd Miasta zwrócił się do autora operatów szacunkowych (wyceny działki nr 15/9 i nr 15/6) o odniesienie się do zawartych w odwołaniu od decyzji nr 44/08 i nr 45/09 z 03.11.2008 r. (ustalających opłaty planistyczne) zarzutów dotyczących przedmiotowych operatów, podnoszonych przez stronę (m.in. wycenienie działek gruntu nr 15/9 i nr 15/6 oddzielnie, choć stanowiły one jedną nieruchomość i zostały sprzedane w ramach tej samej).

*(Dowód: akta kontroli, str. 355)*

W odpowiedzi (pismo z dnia 04.02.2009 r.), rzeczoznawca majątkowy – M.R., po zapoznaniu się z odwołaniem podał, że przedmiotowe operaty zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, tj. ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

*(Dowód: akta kontroli, str. 356-357)*

Pismem z 06.02.2009 r., Urząd Miasta zawiadomił stronę, że w toku postępowania do Urzędu Miasta wpłynęło pismo rzeczoznawcy majątkowego ustosunkowujące się do zarzutów strony dotyczących operatów szacunkowych będących dowodami w sprawie.

*(Dowód: akta kontroli, str. 358)*

Organ I instancji (Prezydent Miast Lublin), po ponownym rozpatrzeniu sprawy, wydał decyzję nr 44/08 z 25.02.209 r., w związku ze zbyciem działki nr 15/9, ustalając opłatę planistyczną w kwocie 212 280 zł i decyzję nr 45/08 z 25.02.209 r., w związku ze zbyciem działki nr 15/6, ustalając opłatę planistyczną w kwocie 67 830 zł (opłatę w tych decyzjach wyliczono zgodnie ze stawką określoną w uchwale Nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin – 30% wzrostu wartości nieruchomości). Strona odwołała się do SKO od tych decyzji (pismo z 20.03.2009 r.).

*(Dowód: akta kontroli, str. 359-365, 366-372, 373-377)*

Decyzją SKO.41/1073/LI/2009 z dnia 05.10.2009 r. uchylono w całości zaskarżoną decyzję nr 44/08 z 25.02.2009 r. i przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

Decyzją SKO.41/1072/LI/2009 z dnia 05.10.2009 r. uchylono w całości zaskarżoną decyzję nr 45/08 z 25.02.2009 r. i przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

W uzasadnieniu decyzji SKO m.in. powołano się na opinię Komisji Arbitrażowej przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie, która oceniła, że operaty sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego – M.R., w obecnej postaci nie mogą stanowić podstawy do ustalenia opłaty planistycznej (opinia z dnia 15.09.2009 r.).

*(Dowód: akta kontroli, str. 378-382, 383-387, 388)*

Pismem z dnia 11.10.2010 r. Urząd Miasta zawiadomił stronę, że zostaną wykonane nowe operaty szacunkowe dla działki nr 15/9 i nr 15/6, które będą stanowiły podstawę do naliczenia opłaty planistycznej. Jednocześnie poinformowano stronę o możliwości przedłożenia wszelkich wniosków i informacji dotyczących szacowanych działek (np.

informacji dotyczących ich faktycznego wykorzystania w dniu wejścia m.p.z.p. w życie, uzyskanych warunków zabudowy w latach 2004 – 2006, itp.).

*(Dowód: akta kontroli, str. 389, 390)*

W dniu 27.10.2010 r. wpłynęło do Urzędu Miasta pismo, w którym strona poinformowała m.in. o faktycznym sposobie wykorzystania przedmiotowych działek na dzień wejścia w życie planu (nie były zabudowane, nie wydano też decyzji o warunkach zabudowy).

*(Dowód: akta kontroli, str. 391)*

Według operatu szacunkowego, sporządzonego 20.11.2010 r. przez rzeczoznawcę majątkowego – S.Sz. z Biura Rachunkowo-Konsultingowego Rachmistrz w Lublinie, wartość działki nr 15/9 przed zmianą planu wynosiła 284 400 zł, po zmianie planu – 643 000 zł. Operat ten określał kwotę wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 37 ust. 1 u.p.z.p.

*(Dowód: akta kontroli, str. 393)*

Według operatu szacunkowego, sporządzonego 20.11.2010 r. przez rzeczoznawcę majątkowego – S.Sz., wartość działki nr 15/6 przed zmianą planu wynosiła 88 600 zł, po zmianie planu – 195 400 zł. Operat ten określał kwotę wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. *(Dowód: akta kontroli, str. 392)*

Pismem z 22.02.2011 r., Urząd Miasta zawiadomił stronę o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, zebranymi dowodami i materiałami, m.in. z nowo wykonanymi operatami szacunkowymi, w których został wykazany wzrost wartości działki 15/9 i nr 15/6, co stanowi podstawę do naliczenia opłaty planistycznej.

*(Dowód: akta kontroli, str. 394-397)*

Pismem z 11.04.2011 r., Urząd Miasta, ponownie zawiadomił stronę o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, zebranymi dowodami i materiałami, m.in. pismem rzeczoznawcy majątkowego –S.Sz. ustosunkowującym się do zarzutów strony dotyczących operatów szacunkowych, będących dowodami w sprawie.

*(Dowód: akta kontroli, str. 398, 399)*

Po kolejnym rozpatrzeniu sprawy, wydano decyzję nr 44/08 z 21.07.2011 r., w związku ze zbyciem działki nr 15/9, ustalającą opłatę planistyczną w kwocie 107 580 zł i decyzję nr 45/08 z 21.07.2011 r., w związku ze zbyciem działki nr 15/6, ustalającą opłatę planistyczną w kwocie 32 040 zł (opłaty wyliczono zgodnie ze stawką określoną w uchwale Nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin – 30% wzrostu wartości nieruchomości). Decyzje te stały się ostateczne i prawomocne w dniu 04.08.2011 r.

*(Dowód: akta kontroli, str. 400-407, 408-415)*

Zapłaty opłaty planistycznej w kwocie 107 580 zł i 32 040 zł dokonano w dniu 05.09.2011 r.

*(Dowód: akta kontroli, str. 288, 290)*

Pozostałe decyzje tj. 12 (z 14 wydanych w okresie 01.01.2011 r. – 31.12.2012 r.) nie były ostateczne i prawomocne (były przedmiotem rozpatrywania przez samorządowe kolegium odwoławcze albo sprawy były rozpatrywane przez sądy administracyjne).

*(Dowód: akta kontroli, str. 291-316)*

Skontrolowano wszystkie postępowania (14 spraw), w których w okresie od 01.01.2011 r. do 31.03.2012 r. wydano decyzje ustalające opłatę planistyczną. Analiza skontrolowanych przypadków wykazała m.in., że:

- postępowania zostały wszczęte z „urzędu” na podstawie art. 61 § 1 K.p.a.,
- zgodnie z art. 61 § 4 K.p.a. o wszczęciu postępowania zawiadomiono wszystkie osoby będące stronami w sprawie,
- stosownie do art. 10 § 1 K.p.a. Urząd Miasta zapewnił stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań,
- w myśl art. 73 § 1 K.p.a. Urząd Miasta w każdym stadium postępowania umożliwił stronie przeglądanie akt sprawy oraz sporządzanie notatek i odpisów (pouczenie o tym prawie każdorazowo umieszczano w pismach kierowanych do stron postępowania).

*(Dowód: akta kontroli, str. 287-316)*

Badaniu poddano także 7 z 19 postępowań w sprawie ustalenia opłaty planistycznej, które zakończyły się wydaniem (w okresie 01.01.2011 r. – 31.03.2012 r.) decyzji o umorzeniu postępowania. Skontrolowano postępowania:

1) Nr ABU.LPU.7222/SE-II-58/2007, w ramach którego, na podstawie art. 105 § 1 K.p.a., 02.02.2011 r. wydano decyzję Nr 1/11 umarzającą postępowanie. Sprawa dotyczyła działki nr 198 (akt notarialny zbycia: Rep. A Nr 3970/2006 z 30.08.2006 r.). Przeznaczenie nieruchomości według planu przed zmianą: IIA25ZP – tereny zieleni parkowej, natomiast po zmianie: ZP – tereny zieleni parkowej. Zmiana planu weszła w życie 11.11.2002 r. (uchwała Nr 1688/LV/2002 Rady Miasta w Lublinie z dnia 26.09.2002 r.). Operatu szacunkowego nie sporządzono. Analiza porównawcza poprzedniego i obecnego planu tego obszaru wykazała, że nie nastąpiła zmiana w przeznaczeniu działki uzasadniająca wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości *(Dowód: akta kontroli, str. 317);*

2) Nr ABU.LPU.7222/SE-II-50/2007, w ramach którego, na podstawie art. 105 § 1 K.p.a., 02.02.2011 r. wydano decyzję Nr 2/11 umarzającą postępowanie. Sprawa dotyczyła działki nr 118 (akt notarialny zbycia: Rep. A Nr 3848/2006 z 22.08.2006 r.). Przeznaczenie nieruchomości według planu przed zmianą: IIB10MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, po zmianie: M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmiana planu weszła w życie 11.11.2002 r. (uchwała Nr 1688/LV/2002 Rady Miasta w Lublinie z dnia 26.09.2002 r.). Operatu szacunkowego nie sporządzono. Analiza porównawcza poprzedniego i obecnego planu tego obszaru wykazała, że nie nastąpiła zmiana w przeznaczeniu działki uzasadniająca wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości (*Dowód: akta kontroli, str. 318*);

3) Nr ABU.LPU.7222/SE-I-47/2007, w ramach którego, na podstawie art. 105 § 1 K.p.a., 22.02.2012 r. wydano decyzję Nr 3/12 umarzającą postępowanie. Sprawa dotyczyła działek 12/1 i 12/4 (akt notarialny zbycia: Rep. A Nr 5953/2004 z 01.12.2004 r.). Przeznaczenie nieruchomości według planu przed zmianą: IIC18P – tereny przemysłu metalowego, po zmianie: AG – tereny aktywności gospodarczej, KD – tereny tras komunikacyjnych. Zmiana planu weszła w życie 08.11.2002 r. (uchwała Nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29.08.2002 r.). Według operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, wartość nieruchomości przed zmianą planu wynosiła 109 400 zł, a po zmianie 100 800 zł. Operat szacunkowy wykonany dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej porównując poprzedni i obecny planu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru wykazał, że nie nastąpiła zmiana w przeznaczeniu działki uzasadniająca wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości (*Dowód: akta kontroli, str. 319*);

4) Nr ABU.LPU.7222/SE-I-46/2007, w ramach którego, na podstawie art. 105 § 1 K.p.a., 22.02.2012 r. wydano decyzję Nr 5/12 umarzającą postępowanie. Sprawa dotyczyła działki nr 36/2 (akt notarialny zbycia: Rep. A Nr 5869/2006 z 20.12.2006 r.). Przeznaczenie nieruchomości według planu przed zmianą: IVB22MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, po zmianie: M5 – tereny zabudowy rezydencjalnej. Zmiana planu weszła w życie 08.11.2002 r. (uchwała Nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29.08.2002 r.). Według operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, wartość nieruchomości przed zmianą planu wynosiła 136 828 zł, a po zmianie 61 430 zł. Operat szacunkowy wykonany dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej określił wartość nieruchomości po wejściu planu w życie na poziomie niższym niż jej wartość przed wejściem planu w życie (*Dowód: akta kontroli, str. 320*);

5) Nr ABU.LPU.7222/SE-II-3/2007, w ramach którego, na podstawie art. 105 § 1 K.p.a., 08.02.2011 r. wydano decyzję Nr 6/11 umarzającą postępowanie. Sprawa dotyczyła działki nr 10/7 (akt notarialny zbycia: Rep. A Nr 3970/2006 z 30.08.2006 r.). Przeznaczenie nieruchomości według planu przed zmianą: IID24MW i IID26MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 031KGt i 0117KZ0 – tereny ulic, po zmianie: M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, KDZ/R – tereny ulic. Zmiana planu weszła w życie 11.11.2002 r. (uchwała Nr 1688/LV/2002 Rady Miasta w Lublinie z dnia 26.09.2002 r.). Operatu szacunkowego nie sporządzono. Analiza porównawcza poprzedniego i obecnego planu tego obszaru wykazała, że nie nastąpiła zmiana w przeznaczeniu działki uzasadniająca wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości (*Dowód: akta kontroli, str. 321*);

6) Nr ABU.LPU.7222/SE-II-29/2007, w ramach którego, na podstawie art. 105 § 1 K.p.a., 08.02.2011 r. wydano decyzję Nr 7/11 umarzającą postępowanie. Sprawa dotyczyła działki nr 290 (akt notarialny zbycia: Rep. A Nr 1858/2006 z 18.05.2006 r.). Przeznaczenie nieruchomości według planu przed zmianą: IIB14MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, po zmianie: M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmiana planu weszła w życie 11.11.2002 r. (uchwała Nr 1688/LV/2002 Rady Miasta w Lublinie z dnia 26.09.2002 r.). Operatu szacunkowego nie sporządzono. Analiza porównawcza poprzedniego i obecnego planu tego obszaru wykazała, że nie nastąpiła zmiana w przeznaczeniu działki uzasadniająca wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości (*Dowód: akta kontroli, str. 322*);

7) Nr ABU.LPU.7222/SE-II-52/2007, w ramach którego, na podstawie art. 105 § 1 K.p.a., 22.02.2011 r. wydano decyzję Nr 18/11 umarzającą postępowanie. Sprawa dotyczyła działki nr 3/3 (akt notarialny zbycia: Rep. A Nr 4304/2005 z 21.07.2005 r.). Przeznaczenie nieruchomości według planu przed zmianą: II A 22 U/MN/MW – teren usług ogólnomiejskich z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, po zmianie: M3 – zabudowa mieszana (wielo- i jednorodzinna). Zmiana planu weszła w życie 11.11.2002 r. (uchwała Nr 1688/LV/2002 Rady Miasta w Lublinie z dnia 26.09.2002 r.). Operatu szacunkowego nie sporządzono. Analiza porównawcza poprzedniego i obecnego planu tego obszaru wykazała, że nie nastąpiła zmiana w przeznaczeniu działki uzasadniająca wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości (*Dowód: akta kontroli, str. 323*).

Elżbieta Matuszak – Dyrektor Wydziału Planowania w wyjaśnieniach z dnia 22.05.2012 r. podała, że „wszczęćie spraw wymienionych jako umorzone z uwagi na bezprzedmiotowość dalszego postępowania spowodowane zostało przez dużą ilość aktów przekazanych jednorazowo z Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami we



wrześniu 2007r. i konieczności szybkiego działania z uwagi na przerwanie biegu przedawnienia”. (Dowód: akta kontroli, str. 520, 526)

**14. i 15.** W zbadanych przypadkach, opłata planistyczna była ustalana każdorazowo na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym została określona kwota wzrostu wartości nieruchomości – zgodnie z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. Wyceny te były dokonywane na zlecenie i na koszt Miasta Lublin.

(Dowód: akta kontroli, str. 287-316, 319-320)

W lutym i marcu 2008 r. Miasto Lublin (ówczesny Wydział Architektury, Budownictwa i Urbanistyki) przeprowadziło postępowanie o udzielenie zamówienia „na wykonanie usługi polegającej na wycenie nieruchomości gruntowych pod ustalenie wysokości opłaty planistycznej dla 25 nieruchomości położonych na terenie miasta Lublin”. Zamówienie to było wyłączone ze stosowania ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2020 r. Nr 113, poz. 759, ze zm.), dalej „p.z.p.”, na podstawie art. 4 pkt 8 tej ustawy. Wartość zamówienia oszacowano 19.02.2008 r. na kwotę netto 18 750 zł – równowartość 4 836,08 euro – (brutto 22 875 zł). W dniu 22.02.2008 r. zwrócono się do 9 potencjalnych wykonawców z zaproszeniem do składania, do dnia 05.03.2008 r. godz. 14.00, ofert w ramach niniejszego postępowania, jednocześnie informując, że 2 wykonawców, którzy zaoferują najniższą cenę zostanie zaproszonych do negocjacji. Po zebraniu ofert (wpłynęły 3 oferty) i przeprowadzeniu 06.03.2008 r. negocjacji 2 oferentami, wybrano ofertę Biura Obsługi Rynku Nieruchomości s.c. w Lublinie z ceną netto 690 zł, brutto 841,80 zł za wycenę 1 nieruchomości. Dnia 17.03.2008 r. pomiędzy Miastem Lublin a Biurem Obsługi Rynku Nieruchomości s.c. w Lublinie została zawarta umowa nr 755/ABU/CP/2008 na wykonanie usługi polegającej na ustaleniu wysokości opłaty planistycznej wynikającej z przepisów u.p.z.p. dla 25 nieruchomości wskazanych przez Zamawiającego, a położonych na terenie miasta Lublin. Wynagrodzenie za przedmiot umowy ustalono na łączną kwotę brutto 21 045 zł (tj. 841,80 zł brutto za wykonanie 1 operatu szacunkowego).

(Dowód: akta kontroli, str. 416-422)

W ramach ww. umowy Zleceniobiorca wykonał 25 operatów szacunkowych, za które Miasto Lublin zapłaciło łącznie 21 045 zł (tj. 841,80 zł za 1 operat).

(Dowód: akta kontroli, str. 447)

Dnia 25.07.2008 r. Miasto Lublin zawarło z Biurem Obsługi Rynku Nieruchomości s.c. w Lublinie umowę (nr 2368/ABU/CP/2008) na wykonanie 7 operatów szacunkowych za łączną kwotę ryczałtową brutto 5 892,60 zł (841,80 zł za 1 operat).

(Dowód: akta kontroli, str. 444--446)

W ramach ww. umowy Zleceniobiorca wykonał 7 operatów szacunkowych, za które Miasto Lublin zapłaciło łącznie 5 892,60 zł (tj. 841,80 zł za 1 operat).

*(Dowód: akta kontroli, str. 448)*

We wrześniu 2010 r. Miasto Lublin przeprowadziło, w trybie przetargu nieograniczonego, na podstawie art. 10 ust. 1 p.z.p. postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem było „wykonanie do 32 operatów szacunkowych nieruchomości gruntowych dla ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłaty planistycznej) lub odszkodowania w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą”. Wartość zamówienia została ustalona na kwotę 122 950 zł (równowartość 32 026,57 euro). Ogłoszenie o zamówieniu zamieszczono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zamawiającego, Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Lublin i na stronie internetowej [www.bip.lublin.eu](http://www.bip.lublin.eu). Na ww. stronie internetowej zamieszczono również specyfikację istotnych warunków zamówienia. Do końca wyznaczonego terminu na składanie ofert, tj. do 13.09.2010 r., do godz. 12.30 wpłynęła 1 oferta: J.S. RACHMISTRZ Biuro Rachunkowo-Konsultingowe Lublin z ceną ofertową 3 050 zł brutto za wykonanie 1 operatu szacunkowego. Osoby wykonujące czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia (pracownik zamawiającego, któremu kierownik zamawiającego powierzył wykonanie zastrzeżonych dla siebie czynności, inna osoba wykonująca czynności w postępowaniu oraz czterej członkowie komisji przetargowej) złożyli oświadczenie określone w art. 17 ust. 2 pzp. Z postępowania został sporządzony protokół, który został zatwierdzony przez osobę działającą z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin. Po przeprowadzonym postępowaniu o zamówienie publiczne, 23.09.2010 r. pomiędzy Miastem Lublin a J.S. RACHMISTRZ Biuro Rachunkowo-Konsultingowe Lublin została zawarta umowa nr 2/PL/10 na wykonanie 32 operatów szacunkowych dla nieruchomości wskazanych przez Zamawiającego, położonych na terenie miasta Lublin. Wynagrodzenie za przedmiot umowy ustalono na kwotę brutto w wysokości 3 050 zł za wykonanie 1 operatu szacunkowego (łącną wartość wynagrodzenia brutto za wykonanie przedmiotu umowy określono na 97 600 zł).

*(Dowód: akta kontroli, str. 423-443)*

W ramach ww. umowy Zleceniobiorca wykonał 17 operatów szacunkowych, za które Miasto Lublin zapłaciło łącznie 51 850 zł (tj. 3 050 zł za 1 operat).

*(Dowód: akta kontroli, str. 447-448)*

16. Dane dotyczące terminów (od wpływu wypisu aktu notarialnego do Urzędu Miasta), w jakich Miasto Lublin ustalało opłatę planistyczną, w drodze decyzji administracyjnej przedstawia następująca tabela *(Dowód: akta kontroli, str. 449-450)*:

Sprawa*	Data wpływu aktu notarialnego do Urzędu Miasta	Data wszczęcia postępowania o ustalenie opłaty planistycznej**	Data zlecenia sporządzenia operatu rzeczoznawcy majątkowemu	Data sporządzenia operatu przez rzeczoznawcę majątkowego	Data wydania decyzji o ustaleniu opłaty planistycznej	Data wydania decyzji przez SKO w Lublinie	Data rozpoznania skargi przez sąd administracyjny	Data kolejnego operatu szacunkowego (lub aktualizacji)	Data ponownego wydania decyzji w sprawie opłaty planistycznej
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	14.05.2008	16.06.2008	25.07.2008	14.08.2008	06.04.2009	14.10.2009	-	10.11.2010	08.11.2011
2	21.05.2008	16.06.2008	17.03.2008	11.07.2008	23.10.2008	05.01.2009	-	-	06.04.2009
3	14.05.2008	16.06.2008	17.03.2008	03.07.2008	14.10.2008	14.12.2009	-	20.09.2010	08.04.2011
4	14.05.2008	16.06.2008	17.03.2008	21.07.2008	20.10.2008	07.09.2011	22.12.2011	-	-
5	14.05.2008	16.06.2008	17.03.2008	18.07.2008	03.11.2008	26.01.2009	-	-	07.05.2009
6	10.05.2007	03.03.2008	25.07.2008	26.08.2008	20.10.2008	25.01.2010	-	20.09.2010	08.07.2011
7	04.06.2008	09.06.2008	17.03.2008	17.07.2008	20.10.2008	15.11.2011	27.03.2012	-	-
8	04.06.2008	09.06.2008	17.03.2008	17.07.2008	20.10.2008	12.12.2008	-	-	11.05.2009
9	14.05.2008	16.06.2008	17.03.2008	08.07.2008	20.10.2008	29.12.2009	-	30.06.2010	28.02.2011
						15.02.2012	-	-	-
						30.12.2008	-	-	19.05.2009
						03.02.2010	-	20.09.2010	06.04.2011
						08.07.2011	22.12.2011	-	-
						12.05.2009	-	-	21.08.2009
						08.02.2010	-	20.09.2010	08.07.2011
						15.02.2012	-	-	27.03.2012
						odwołanie w toku	-	-	-
						15.01.2009	-	-	16.07.2009
						18.11.2009	-	10.11.2010	08.06.2011
						07.10.2011	-	30.01.2012	12.03.2012
						odwołanie w toku	-	-	-
						15.01.2009	-	-	16.07.2009
						18.11.2009	-	10.11.2010	08.06.2011
						07.10.2011	-	30.01.2012	12.03.2012
						odwołanie w toku	-	-	-
						30.12.2008	-	22.12.2010	26.07.2011
						03.11.2011	skarga w WSA w toku	-	-

Sprawa*	Data wpływu aktu notarialnego do Urzędu Miasta	Data wszczęcia postępowania o ustalenie opłaty planistycznej**	Data zlecenia sporządzenia operatu rzeczoznawcy majątkowemu	Data sporządzenia operatu przez rzeczoznawcę majątkowego	Data wydania decyzji o ustaleniu opłaty planistycznej	Data wydania decyzji przez SKO w Lublinie	Data rozpoznania skargi przez sąd administracyjny	Data kolejnego operatu szacunkowego (lub aktualizacji)	Data ponownego wydania decyzji w sprawie opłaty planistycznej
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					20.10.2008	11.12.2008	-	-	08.01.2009
10	14.05.2008	16.06.2008	25.07.2008	14.08.2008		01.10.2009	-	10.11.2010	09.11.2011
						11.04.2012	nie minął termin do złożenia skargi	-	-
11	21.05.2008	16.06.2008	25.07.2008	14.08.2008	03.11.2008	05.01.2009	-	-	25.02.2009
						05.10.2009	-	20.11.2010	21.07.2011
12	21.05.2008	16.06.2008	25.07.2008	14.08.2008	03.11.2008	05.01.2009	-	-	25.02.2009
						05.10.2009	-	20.11.2010	21.07.2011
13	21.05.2008	16.06.2008	17.03.2008	24.07.2008	03.11.2008	21.01.2009	-	-	15.04.2009
						16.11.2009	-	30.06.2010	21.02.2011
						05.09.2011	29.12.2011	-	-
14	14.05.2008	16.06.2008	17.03.2008	08.07.2008	03.11.2008	06.01.2009	-	-	06.04.2009
						14.10.2009	-	10.11.2010	09.11.2011
						06.02.2012	-	-	-

**Uwagi:**

\* Oznaczenie spraw w kolumnie 1:

- sprawa nr ABU.SP.I.7322.III-21/2008,
- sprawa nr ABU.SP.I.7322.III-25/2008,
- sprawa nr ABU.SP.I.7322.III-17/2008,
- sprawa nr ABU.SP.I.7322.III-26/2008,
- sprawa nr ABU.SP.I.7322.III-27/2008,
- sprawa nr ABU.LPUI.7222.SE-III-9/2008,
- sprawa nr ABU.SP.I.7322.III-15/2008, w której wydano decyzję nr 37/08,
- sprawa nr ABU.SP.I.7322.III-15/2008, w której wydano decyzję nr 38/08,
- sprawa nr ABU.SP.I.7322.III-23/2008,
- sprawa nr ABU.SP.I.7322.III-22/2008,
- sprawa nr ABU.SP.I.7322.III-24/2008, w której wydano decyzję nr 44/08,
- sprawa nr ABU.SP.I.7322.III-24/2008, w której wydano decyzję nr 45/08,
- sprawa nr ABU.SP.I.7322.III-28/2008,
- sprawa nr ABU.SP.I.7322.III-20/2008.

\*\* Podano datę sporządzenia i wystania do strony/stron zawiadomienia o wszczęciu postępowania.

Art. 35 § 1 K.p.a. stanowił, że organy administracji publicznej obowiązane są załatwiać sprawy bez zbędnej zwłoki.

Zgodnie z art. 37 ust. 6 u.p.z.p. opłatę planistyczną ustala się, w drodze decyzji, bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego.

W 3 sprawach, przedstawionych w tabeli zamieszczonej na poprzedniej stronie protokołu, tj. oznaczonych: ABU.SP.I.7322.III-21/2008 (poz. 1 tabeli), ABU.SP.I.7322.III-22/2008 (poz. 10) i ABU.SP.I.7322.III-20/2008 (poz. 14), ponowne decyzje ustalające opłatę planistyczną (wydane po uchyleniu decyzji przez SKO i po ponownym rozpatrzeniu sprawy) były wydane po upływie ok. 1 roku (w dwóch przypadkach po 11 miesiącach i 30 dniach, w jednym przypadku po 11 miesiącach i 29 dniach) od sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego drugiego, w danym postępowaniu, operatu szacunkowego (kol. 9 i 10 tabeli).

Elżbieta Matuszak – Dyrektor Wydziału Planowania w wyjaśnieniach z dnia 22.05.2012 r. podała, że *„W odniesieniu do 14 skontrolowanych postępowań należą się pewne uściślenia. Osiem z ww. decyzji zakończyło się decyzjami ostatecznymi tzn. podlegającymi wykonaniu. Dwie decyzje z ośmiu stało się także decyzjami prawomocnymi, a to tylko dlatego, że strona nie skorzystała ze swojego uprawnienia i nie złożyła odwołania do SKO, tym samym nie przysługiwała jej możliwość zaskarżenia decyzji SKO do WSA. Sześć decyzji z ww. ośmiu zostało utrzymane przez SKO i w pięciu przypadkach strona zaskarżyła decyzje SKO do WSA. W jednym przypadku strona ma jeszcze możliwość złożenia skargi do WSA. W czterech przypadkach WSA oddaliło skargę (strony prawdopodobnie zaskarżyły te wyroki do NSA) a w jednym jeszcze nie wydało orzeczenia. Tylko 6 z 14 decyzji zostało przez SKO uchylone do ponownego rozpatrzenia. W trzech przypadkach organ wydał już ponownie decyzje, które po raz kolejny, wskutek odwołania, trafiły przed oblicze SKO.*

*Jeżeli chodzi o pierwsze decyzje wydane w niniejszym postępowaniu, to zostały wydane w terminie niezbędnym do należytego rozpoznania i ustalenia stanu faktycznego. Pamiętajmy też, że były to jedne z pierwszych decyzji wydanych przez dopiero co powołany do tego celu referat. Zupełnie nowa tematyka wymagała przygotowania i ustalenia jak należy prowadzić postępowanie.*

*Z nieco inną sytuacją mamy do czynienia w przypadkach gdzie SKO uchylilo decyzje do ponownego rozpatrzenia. Tam sprawy praktycznie zakończone zaczęły lawinowo powracać przed organ I instancji, zakłócając niejako normalny harmonogram pracy. Jednocześnie zaistniała potrzeba weryfikacji ustalonych zasad dotyczących prowadzenia postępowania w sprawie opłaty planistycznej. Z uwagi na to, że SKO uważnie przegląda wyroki WSA i NSA i swoje decyzje opiera na ustalonych w tych wyrokach zasadach, także organ I instancji*

musiał przeanalizować kilkaset wyroków pod kątem zasad interpretacyjnych, wielu niedookreślonych reguł postępowania w przypadku ustalania opłaty planistycznej. Zaczęto dokładniej analizować zarzuty i uwagi podnoszone przez strony postępowania, reprezentowane często przez prawnych pełnomocników. Zmieniono strategię dotyczącą uczestnictwa samego rzeczoznawcy majątkowego w prowadzonym postępowaniu. Rzeczoznawca jako osoba posiadająca wiedzę specjalistyczną włączył się w polemikę prowadzoną ze stronami postępowania. W końcu zaistniała potrzeba wykonania nowych operatów szacunkowych, co wiązało się z rozpoczęciem pracy niejako od początku. Poczynając od wyboru nowego rzeczoznawcy majątkowego, weryfikacji dotychczas ugruntowanych poglądów, kolejnych, nowych zarzutów stron postępowania i jak uprzednio wymianie korespondencji ze stronami postępowania z argumentami popartymi stanowiskiem zajęтым przez rzeczoznawcę majątkowego. Nie bez znaczenia na wskazany w piśmie NIK-u okres jest czas jaki decyzja była rozpatrywana przez organ II instancji.

Należy też podkreślić, iż powołane w piśmie NIK-u przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące załatwienia sprawy bez zbędnej zwłoki nie są przepisami nadrzędnymi w stosunku do art. 7 i 77 § 1 kpa. Tym samym na organie ciąży przede wszystkim obowiązek zebrania i oceny całokształtu materiału dowodowego. W przypadku postępowań skomplikowanych, a takimi niewątpliwie są postępowania dotyczące ustalenia opłaty planistycznej, załatwienie sprawy w żaden sposób nie nastąpi niezwłocznie, co uzasadnione jest złożonym stanem faktycznym sprawy, wymagającym przeprowadzenia starannego i wnikliwego postępowania wyjaśniającego. Nie bez znaczenia jest też fakt, iż przez załatwienie sprawy należy rozumieć wydanie decyzji administracyjnej. We wskazanych przypadkach decyzje wydawane były kilkakrotnie, tym samym terminy do ich załatwienia, z uwagi na ponowne rozpatrzenie sprawy, zaczynały biec na nowo.

Nie mniej jednak należy przyznać, że niektóre postępowania prowadzone były zbyt długo. Sytuację taką obserwujemy w przypadkach wskazanych w tabeli do pisma NIK w punkcie 1 (sprawa znak: ABU.SP.I.7322.III-21/2008), 10 (sprawa znak: ABU.SP.I.7322.III-22/2008) i 14 (sprawa znak: ABU.SP.I.7322.III-20/2008) w relacjach między kolumną 9 i 10. W powyższych przypadkach od momentu uzyskania operatu szacunkowego do wydania decyzji w sprawie upłynęło prawie 12 miesięcy. Niewątpliwie sytuacja powyższa spowodowana była po części wnoszeniem przez stronę postępowania uwag do nowego operatu szacunkowego i potrzebą uzyskania stanowiska rzeczoznawcy majątkowego w stosunku do podnoszonych zastrzeżeń strony, czy dalszym uzupełnianiem materiału



dowodowego. Jednakże, co należy przyznać, sprawy, z uwagi na nieprzewidzianą lawinę uchyleń SKO, bieżącą działalność referatu i dodatkowej potrzeby prowadzenia postępowań w przedmiocie udzielenia ulgi, musiały czekać na realizację. Można stwierdzić, iż przez fakt ciągłego „powrotu” starych spraw, potrzeba prowadzenia nieprzewidzianych wcześniej postępowań o udzielenie ulgi, referat nie jest w stanie we wszystkich przypadkach zachować ustawowe terminy na załatwienie sprawy, czy przynajmniej wykazać ciągłości podejmowanych czynności w danym postępowaniu, bez okresów bezczynności.

(Dowód: akta kontroli, str. 519, 523-526)

17. i 18. Analiza skontrolowanych postępowań o ustalenie opłaty planistycznej wykazała m.in., że

- decyzje w sprawie opłat planistycznych były wydane w odniesieniu do nieruchomości gruntowych podlegających ustaleniom m.p.z.p. uchwalonym przez Radę Miasta Lublin,
- w uchwałach tych były określone stawki opłaty planistycznej (patrz pkt 6 niniejszego protokołu kontroli),
- kwoty opłaty planistycznej w decyzjach były ustalone w wysokości zgodnej ze stawką określoną w uchwałach Rady Miasta Lublin, tj. w wysokości 30% wartości wzrostu nieruchomości gruntowej.

(Dowód: akta kontroli, str. 287-316)

19. Dane dotyczące przyczyn uchylania decyzji ustalających opłatę planistyczną przedstawia poniższa tabela (Dowód: akta kontroli, str. 451-452):

Przyczyny uchylenia decyzji	Rok wydania orzeczenia uchylającego decyzję o ustaleniu opłaty planistycznej				
	2008	2009	2010	2011	I kw. 2012
naruszenie praw strony	-	-	-	-	-
nieaktualność operatu szacunkowego	-	-	-	-	-
inne wady operatu szacunkowego	-	13 <sup>2</sup>	3 <sup>2</sup>	-	-
wady treści decyzji	9 <sup>1</sup>	15 <sup>1</sup>	-	-	-
wyrok TK z 09.02.2010, P 58/08 (Dz. U. Nr 24, poz. 124)	-	-	-	-	-
inne	-	13 <sup>2</sup>	3 <sup>2</sup>	6 <sup>3</sup>	-
Ogółem liczba uchylonych decyzji (wg roku wydania orzeczenia o uchyleniu)	9	28	3	6	-

Wyjaśnienia Elżbiety Matuszak – Dyrektora Wydziału Planowania dotyczące danych zawartych w ww. tabeli:

Ad. indeks<sup>1</sup>) SKO w decyzjach uchylających postępowanie w uzasadnieniu wskazywało w szczególności, iż organ I instancji nie dokonał oceny operatu szacunkowego, przyjmując automatycznie, że oszacowanie nieruchomości zostało dokonane zgodnie z prawem. Ponadto, zdaniem Kolegium, organ nie dokonał należytego uzasadnienia swojego rozstrzygnięcia, które winno spełniać wymogi art. 107 § 3 K.p.a.

*Ad. indeks<sup>2</sup>*) W toku postępowania przed SKO, strony w wielu sprawach dostarczyły negatywne opinie stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych dotyczące operatów szacunkowych będących podstawowym dowodem w postępowaniu. W związku z negatywną opinią, SKO uchyliło decyzje. W pozostałych wypadkach Kolegium samo wyknęło wady operatu szacunkowego tj. potrzebę ustalenia jakie było przeznaczenie nieruchomości w poprzednio obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, jak przedmiotowy grunt był wykorzystywany po utracie mocy obowiązującej powyższego planu, a przed wejściem nowego, a następnie łącznie ocenić wpływ powyższych „zdarzeń planistycznych” na wartość zbywanej nieruchomości. Operaty szacunkowe z 2008 r., zostały wykonane zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami jak i techniką szacowania. Kilka spraw na podstawie operatów z tamtego okresu zakończyło się decyzjami ostatecznymi. Jednakże wskutek coraz większej ilości orzeczeń WSA czy NSA, co przełożyło się na pogłębianie i usystematyzowanie wiedzy w zakresie ustalania opłaty planistycznej (dokładne ustalenia faktycznego wykorzystania nieruchomości, spojrzenia także na „stary plan” w przypadku tzw. luki planistycznej), zaistniała potrzeba nowego spojrzenia na przedmiotową problematykę a tym samym odrzuceniem dotychczasowych operatów szacunkowych jako dowodów w postępowaniach administracyjnych. Nowe operaty szacunkowe, zawierały już inne spojrzenie odnośnie działek rolnych znajdujących się w granicach miasta przy głównych trasach komunikacyjnych. Co istotne SKO uchylając po raz pierwszy decyzje nie dopatrzyło się wad operatów szacunkowych. Dopiero przy drugiej decyzji, po ponownym rozpatrzeniu sprawy, SKO zaczęło analizować operat szacunkowy.

*Ad. indeks<sup>3</sup>*) Przyczyną uchylenia był fakt, iż w sierpniu 2011 r. zmieniły się przepisy dotyczące ustalania opłaty planistycznej. SKO, zależnie od składu orzekającego, bądź próbowało samo uzyskać informację od rzeczoznawcy majątkowego czy operat szacunkowy jest nadal aktualny w świetle zmienionych przepisów, i po bezskutecznym oczekiwaniu na odpowiedź uchyliło decyzje, aby organ I instancji uzyskał odpowiedź rzeczoznawcy, bądź od razu uchyliło decyzje i przekazało do ponownego rozpatrzenia ze wskazaniem wyjaśnienia ww. wątpliwości. W kilku sprawach, podobnych do powyższych, SKO utrzymało decyzje organu I instancji, samo rozstrzygając problematykę zmiany przepisów. W dwóch wypadkach SKO uchyliło decyzję poddając pod wątpliwość ustalenia organu i rzeczoznawcy dotyczące przedmiotu wyceny czyli nieruchomości, podnosząc, iż rzeczoznawca winien dwie działki wycenić łącznie jako jedną nieruchomość. Podkreślić należy, iż sprawy te były już wcześniej dwukrotnie rozstrzygane przez SKO i wtedy Kolegium nie podnosiło uwag dotyczących przedmiotu wyceny.

**20.** W celu sprawdzenia terminowości wszczynania postępowań o ustalenie opłaty planistycznej badaniami kontrolnymi objęto transakcje, które miały miejsce na terenie objętym zmianą:

1) cz. IV m.p.z.p. – obszaru A (strefa ekonomiczna) wprowadzoną uchwałą Rady Miasta 343/XIX/2008 z dnia 24.04.2008 r. ogłoszoną w Dz. U. Województwa Lubelskiego Nr 58 poz. 1737 z dnia 14.05.2008 r. (zmiana planu weszła w życie 14.06.2008 r.). W planie ustalono jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

- na terenach urządzeń elektroenergetyki E1, E2, E3 – w wysokości 30%,
- na terenach zabudowy mieszkaniowej MM, MNu – w wysokości 25%,
- na terenach zabudowy usługowej U – w wysokości 30%,



- na terenach pozostałych – w wysokości 5%;
- 2) m.p.z.p. miasta Lublin – część II, zatwierdzonego uchwałą nr 394/XXII/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2008 r. W planie ustalono jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**20.1.** Na podstawie aktów notarialnych przekazanych kontrolerom NIK przez Wydział Geodezji dotyczących zbycia nieruchomości na terenach objętych zmianą cz. IV m.p.z.p. – obszaru A (strefa ekonomiczna), na których zmieniono przeznaczenie gruntu z terenów rolnych R1 na tereny przemysłu IVA23P1, IVA27P1, IVA29P1, IVA31P1 ustalono, że w latach 2008 – 2010 miały miejsce następujące transakcje:

Lp.	Nr repertorium /data zawarcia	Oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem zbycia
1	Rep. A Nr 6129/2008 z dnia 24.09.2008	ul.M. Rataja 87 i 85 - działka nr 4/3 ul.M. Rataja nr 89 - działka nr 6
2	Rep. A Nr 6094/2008 z dnia 23.09.2008	ul.M Rataja 83 - działka nr 2
3	Rep. A Nr 5649/2008 z dnia 29.08.2008	ul. M.Rataja – działka nr 13/2
4	Rep. A Nr 5642/2008 z dnia 29.08.2008	ul.M. Rataja 113 c- działka nr 23
5	Rep. A Nr 5598/2008 z dnia 28.08.2008	ul.M. Rataja 113 b - działka nr 22
6	Rep. A Nr 6780/2010 z dnia 22.12.2010	ul. M.Rataja – działka nr 125 ul. M.Rataja 133 - działka nr 111
7	Rep. A Nr 5955/2008 z dnia 10.09.2008	ul. M. Rataja 121 - działka nr 28/3
8	Rep. A Nr 5948/2008 z dnia 10.09.2008	ul.M.Rataja 121 - działka nr 31/3
9	Rep. A Nr 5836/2008 z dnia 05.09.2008	ul. M.Rataja 67 - działka nr 12/3, dz. nr 12/8
10	Rep. A Nr 4452/2008 z dnia 25.06.2008	ul. M. Rataja - działka nr 19
11	Rep. A Nr 4459/2008 z dnia 25.06.2008	ul. M. Rataja 69 - działka nr 13/1
12	Rep. A Nr 6211/2008 z dnia 25.06.2008	ul. M. Rataja 79 - działka nr 20
13	Rep. A Nr 6323/2008 z dnia 30.06.2008	ul. M. Rataja 125 - działka nr 3/1
14	Rep. A Nr 8406/2008 z dnia 28.08.2008	ul. M. Rataja 100 - działka nr 2
15	Rep. A Nr 8413/2008 z dnia 28.08.2008	ul. M.Rataja – działka nr 16/2, działka nr 17
16	Rep. A Nr 9006/2008 z dnia 18.09.2008	ul. M.Rataja 181 - działka nr 20
17	Rep. A Nr 9279/2008 z dnia 23.09.2008	ul. M.Rataja 61 - działka nr 9/2

W związku z ww. transakcjami zbycia nieruchomości gruntowych nie wszczęto postępowań w sprawie naliczenia opłaty planistycznej.

*(Dowód: akta kontroli, str. 124, 271-278)*

**20.2.** Na podstawie aktów notarialnych, które wpłynęły do Urzędu Miasta Lublin w okresie od 02.02.2012 r. do 09.02.2012 r. ujawniono 6 aktów notarialnych w obszarze objętym zmianą m.p.z.p. miasta Lublin – część II, zatwierdzonego uchwałą nr 394/XXII/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2008 r. w części obejmującej tereny przeznaczone pod urządzenia energetyki cieplnej, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – w rejonie ul. Świtezianki oraz w części wymiennikowni ciepła w rejonie ul. Bursztynowej i Agatowej:

Lp.	Oznaczenie aktu	Przedmiot aktu	Data zarejestrowania aktu w Urzędzie	Data wszczęcia postępowania
1	Rep. A Nr 183/2012 z dnia 27.01.2012	Ustanowienie odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży (wraz z udziałem w działce) Wileńska 2 A	02.02.2012	Nie wszczęto postępowania
2	Rep. A Nr 178/2012 z dnia 27.01.2012	Ustanowienie odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży oraz ustanowienie hipoteki (wraz z udziałem w działce) Wileńska 2 A	02.02.2012	Nie wszczęto postępowania
3	Rep. A Nr 246/2012 z dnia 06.02.2012	Ustanowienie odrębnej własności oraz umowa przeniesienia własności lokalu mieszkalnego (wraz z udziałem w działce) Wileńska 2 A	09.02.2012	Nie wszczęto postępowania
4	Rep. A Nr 261/2012 z dnia 06.02.2012	Ustanowienie odrębnej własności oraz umowa przeniesienia własności lokalu mieszkalnego i ustanowienie hipoteki (wraz z udziałem w działce) Wileńska 2 A	09.02.2012	Nie wszczęto postępowania
5	Rep. A Nr 313/2012 z dnia 08.02.2012	Ustanowienie odrębnej własności oraz umowa przeniesienia własności lokalu mieszkalnego i ustanowienie hipoteki (wraz z udziałem w działce) Wileńska 2 A	09.02.2012	Nie wszczęto postępowania
6	Rep. A Nr 318/2012 z dnia 09.02.2012	Ustanowienie odrębnej własności oraz umowa przeniesienia własności lokalu mieszkalnego i ustanowienie hipoteki (wraz z udziałem w działce) Wileńska 2A	09.02.2012	Nie wszczęto postępowania

(Dowód: akta kontroli, str. 123)

Dyrektor Wydziału Planowania w wyjaśnieniach z dnia 18.05.2012 r., odnośnie niewszczęcia postępowań o naliczenie opłaty planistycznej, w przypadku aktów notarialnych wykazanych w pkt 20.1 oraz 20.2 protokołu kontroli, napisała:

*„Akty zidentyfikowane w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część IV obszar A zatwierdzoną uchwałą nr 343/XIX/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 24 kwietnia 2008 r., a wykazane w załączniku nr 1, obejmują 17 działek nabytych przez Gminę Lublin w celu włączenia ich do SSE. Mając na uwadze, że gmina nadal może nabywać kolejne działki nie wszczęto postępowań indywidualnie. Planowane jest przeprowadzenie od września 2012r. jednej akcji dla całego terenu objętego tym planem, w ramach której wszczynane i prowadzone będą postępowania administracyjne pod kątem ustalenia opłaty planistycznej. Jest to o tyle istotne, że dla ustalenia wysokości tej opłaty konieczne będzie wykonanie odrębnych operatów dla każdej z działek. W przypadku nieruchomości położonych w jednym obszarze o takich samych funkcjach, możliwe będzie uzyskanie niższej kwoty w przygotowywanym przetargu na wycenę. Ma to także swoje uzasadnienie w fakcie ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego niskiej stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości dla obszarów włączonych do strefy, tj. stawki 5%. Z jednej strony pozwoli to uniknąć kosztów uzyskania opłaty planistycznej przewyższającej wpływy do budżetu z tego tytułu, a z drugiej spodziewane wpłaty nie powinny stanowić nadmiernego obciążenia dla zbywców.*



*Akty zidentyfikowane w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II zatwierdzoną uchwałą nr 394/XXII/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2008 r., a wykazane w załączniku nr 2, obejmują 6 lokali wraz z udziałem w części wspólnej nieruchomości gruntowej zbytych przez Lubelską Spółdzielnię Mieszkaniową. Forma aktu notarialnego dopiero przy dogłębnej analizie wskazuje, że nie chodzi w tym przypadku o lokale stare, zbywane swoim dotychczasowym lokatorom w ramach zmiany z prawa do lokalu spółdzielczego na prawo własności w nieruchomości wspólnej. Poza tym dalsza obserwacja tej nieruchomości pod kątem przekształceń własnościowych wskazuje, że nadal są zbywane przez LSM lokale wraz z udziałami. Mając powyższe na uwadze w celu uniknięcia zwiększonych kosztów uzyskania opłaty planistycznej przewyższającej wpływy do budżetu z tego tytułu Gmina ma zamiar przeprowadzić jeden przetarg tak, jak w przypadku wcześniejszym.”*

*(Dowód: akta kontroli, str. 122-125)*

21. Prezydent Miasta Lublin w wyjaśnieniach z dnia 24.04.2012 r. (pismo znak: AK-M-I.1710.7.2012) podał, że postępowania w sprawach o ustalenie opłat planistycznych nie były objęte kontrolami wewnętrznymi prowadzonymi przez Wydział Audytu i Kontroli Urzędu Miasta.

*(Dowód: akta kontroli, str. 42-44)*

22. i 23. W latach 2011 – 2012 Prezydent Miasta Lublin wywiązał się z obowiązku przedstawienia na sesji Rady Miasta Lublin informacji 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 u.p.z.p.

Na V sesji Rady Miasta Lublin, 27.01.2011 r., Prezydent Miasta Lublin przedłożył informację o zgłoszonych w latach 2007 – 2010 roszczeniach odszkodowawczych oraz decyzjach ustalających wysokość opłat planistycznych. Według tej informacji, w okresie od sierpnia 2007 r. do 30 listopada 2010 r., wpłynęło 11 wniosków z roszczeniami odszkodowawczymi (7 uznano za niezasadne i załatwiono odmownie, 2 były podstawą do podpisania ugód i wypłacenia odszkodowań w kwocie 14 216 618 zł, 2 wnioski były w toku postępowania). Poza tym, wszczęto 233 postępowania o ustalenie opłaty planistycznej (22 zakończone decyzjami ostatecznymi na łączną kwotę 4 297 575 zł, 132 zakończone decyzjami umarzającymi, 79 postępowań było w toku). W informacji podano, że przeanalizowano 338 aktów notarialnych zbycia nieruchomości dla ustalenia celowości podjęcia postępowania o ustalenie opłaty planistycznej.

*(Dowód: akta kontroli, str. 453-460)*

Na XVII sesji Rady Miasta Lublin, 19.01.2012 r., Prezydent Miasta Lublin przedłożył informację w powyższym zakresie za okres 01.12.2010 r. do 30.11.2011. Podano, że w tym okresie wpłynęło 6 wniosków z roszczeniami odszkodowawczymi, które rozpatrzono następująco: 3 uznano za niezasadne i oddalono, 1 był podstawą do podpisania ugody dla części roszczeń i uznania odszkodowania w kwocie 9 524 300 zł (z jednoczesnym potrąceniem 5 682 618 zł tytułem nienależnie wypłaconego przez Miasto Lublin odszkodowania – ostateczna kwota 3 841 682 miała być płatna do 30.03.2012r.), 2 wnioski były w toku postępowania. W okresie tym, prowadzono także 64 postępowania w sprawie ustalenia opłaty planistycznej, z których 33 zakończono, w tym: 14 wydaniem decyzji ustalającej opłatę planistyczną, 19 postępowań umorzono. Od 1 stycznia do 21 listopada 2011 r. z tytułu opłat planistycznych do Miasta Lublin wpłynęło 2 801 441,53 zł.

(Dowód: akta kontroli, str. 461-469)

24. Dane dotyczące kwot dochodów z tytułu opłat planistycznych wykonanych przez Miasto Lublin, z podziałem na kwoty dochodów zrealizowanych bez konieczności wszczynania postępowania egzekucyjnego (tj. nawet jeśli zapłata nastąpiła po wystawieniu upomnienia) oraz w wyniku wszczęcia postępowania egzekucyjnego przedstawia poniższa tabela (Dowód: akta kontroli, str. 470):

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 r.	1 833 825,00	1 833 825,00	100,00	-	-
2009 r.	320 698,50	320 698,50	100,00	-	-
2010 r.	728 022,71	725 590,83	99,67	2 431,88	0,33
2011 r.	3 910 540,66	3 307 243,63	84,57	603 297,03	15,43
I kw. 2012 r.	934 692,70	9 852,70	1,05	924 840,00	98,95

25. Dane dotyczące dłużników zalegających Miastu Lublin z zapłatą naliczonych opłat planistycznych, według stanu na 31.03.2012 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp	Inicjały dłużnika / nr i data decyzji w sprawie opłaty planistycznej	Kwota opłaty planistycznej wg decyzji (z wyszczególnieniem kwot rozłożonych)	Termin zapłaty opłaty planistycznej wg decyzji	Faktyczne kwoty wpłat	Kwota zaległości wg stanu na 31.03.2012 r.
1	2	3	4	5	6
1.	G.CH. decyzja nr 27/10 z dnia 17.03.2010 r.	23.555,00 (wniosek o ulgę - w trakcie rozpatrywania)	0,00	1.225,27	22.329,73
2.	W.P. decyzja nr 27/10 z dnia 17.03.2010 r.	23.555,00 (wniosek o ulgę - w trakcie rozpatrywania)	17.04.2010 r.	0	23.555,00

Lp	Inicjały dłużnika / nr i data decyzji w sprawie opłaty planistycznej	Kwota opłaty planistycznej wg decyzji (z wyszczególnieniem kwot rozłożonych)	Termin zapłaty opłaty planistycznej wg decyzji	Faktyczne kwoty wpłat	Kwota zaległości wg stanu na 31.03.2012 r.
1	2	3	4	5	6
3.	H.W. decyzja nr 27/10 z dnia 17.03.2010 r.	23.555,00	17.04.2010 r.	0	23.555,00
4.	J.W. decyzja nr 27/10 z dnia 17.03.2010 r.	23.555,00	17.04.2010 r.	0	23.555,00
5.	R.W. decyzja nr 27/10 z dnia 17.03.2010 r.	23.555,00	17.04.2010 r.	0	23.555,00
6.	J.M. decyzja nr 19/10 z dnia 04.03.2010 r.	31.680,00 (wniosek o ulgę - w trakcie rozpatrywania)	02.06.2010 r.	0	31.680,00
7.	J.S. decyzja nr 16/09 z dnia 03.11.2010 r.	32.276,25 (w 2011 r. kwotę 32.276,25 zł rozłożono na raty, ostatnia rata 20.04.2012 r.)	15.02.2011 r.	19.800,00	9.900,00 (dłużnik nie dokonał wpłaty 3 rat ustalonych na I-III 2012r.)
8	M.P. decyzja nr 16/09 z dnia 03.11.2010 r.	10.758,75 (wniosek o ulgę - w trakcie rozpatrywania)	15.02.2011 r.	0	10.758,75
9.	A.M. decyzja nr 34/08 z dnia 10.12.2010 r.	49.256,25	05.10.2011 r.	49.247,45	8,80
10	W.M decyzja nr 34/08 z dnia 10.12.2010 r.	172.396,88	05.10.2011 r.	172.388,08	8,80
11.	K.P. decyzja nr 39/08 z dnia 27.07.2011 r.	25.200,00	16.11.2011 r.	0	25.200,00

(Dowód: akta kontroli, str. 471)

Dane dotyczące liczby dłużników zalegających Miastu Lublin z zapłatą ustalonych opłat planistycznych oraz kwoty tych zaległości, w badanym okresie, w ujęciu kwartalnym przedstawia poniższa tabela (Dowód: akta kontroli, str. 472):

Stan na koniec roku lub kwartału	Liczba dłużników zalegających z zapłatą opłat planistycznych	Wzrost (+) spadek (-) liczby dłużników w stosunku do poprzedniego kwartału (w %)	Kwota zaległości (w zł)	Wzrost (+) spadek (-) kwot zaległości w stosunku do poprzedniego kwartału (w %)
1	2	3	4	5
31.12.2007	-	-	-	-
31.03.2008	-	-	-	-
30.06.2008	-	-	-	-
30.09.2008	-	-	-	-
31.12.2008	-	-	-	-
31.03.2009	-	-	-	-
30.06.2009	-	-	-	-
30.09.2009	2	-	220 890,00	-
31.12.2009	6	+200,00	602 088,00	+172,57
31.03.2010	3	-50,00	90 468,00	-84,97
30.06.2010	8	+166,66	703 130,00	+677,21
30.09.2010	7	-12,50	631 766,88	-10,15
31.12.2010	9	+28,57	630 712,60	-0,17
31.03.2011	13	-44,44	906 051,00	+43,66

Stan na koniec roku lub kwartału	Liczba dłużników zalegających z zapłatą opłat planistycznych	Wzrost (+) spadek (-) liczby dłużników w stosunku do poprzedniego kwartału (w %)	Kwota zaległości (w zł)	Wzrost (+) spadek (-) kwot zaległości w stosunku do poprzedniego kwartału (w %)
1	2	3	4	5
30.06.2011	14	+7,69	312 915,56	-65,46
30.09.2011	19	+35,71	2 600 608,05	+731,08
31.12.2011	14	-26,32	1 189 690,08	-54,25
31.03.2012	11	-21,42	194 106,08	-83,68

26. Dane dotyczące działań windykacyjnych (prowadzonych przez Wydział Budżetu i Księgowości, Referat księgowości dochodów jednostki budżetowej) oraz egzekucyjnych (prowadzonych przez Wydział Egzekucji) zaległych należności z tytułu opłat planistycznych, według stanu na 31.03.2012 r., przedstawia tabela zamieszczona na następnej stronie protokołu (*Dowód: akta kontroli, str. 473-474, 475-479*):



Działania organu egzekucyjnego						Data potwierdzenia odbioru tytułu wykonawczego przez stronę	Uwagi	
L.p.	Dłużnik, nr decyzji ustalającej opłatę planistyczną (postępowanie odwoławcze)	Upomnienie (data wystawienia, kwota należności)	Data doręczenia (doręczenia zastępczego) upomnienia	Tytuł wykonawczy (data przekazania do organu egzekucyjnego)	6		7	
					5	8		
1	G.CH. decyzja nr 27/10 z dnia 17.03.2010 r.	18.05.2010 r. 23.555,00 zł	21.05.2010 r.	1/PL/2010 z 14.09.2010 r. (dnia 16.09.2010 r. przekazano do organu egzekucyjnego - Prezydenta Miasta Lublin)	Postępowanie egzekucyjne na podstawie tytułu wykonawczego nr 1/PL/2010 zostało wszczęte w dniu 10.11.2010, tj. z chwilą doręczenia dłużnikowi zajętej wierzytelności - Raiffeisen Bank Polska S.A. - zawiadomienia o zajęciu rachunku bankowego zobowiązanej. Zawiadomienie o zajęciu rachunku bankowego wraz z odpisem ww. tytułu wykonawczego zostało doręczone zobowiązanej w dniu 24.11.2010r. (doręczenie zastępcze). W odpowiedzi na ww. zawiadomienie bank poinformował, iż przyjmuje do realizacji zajęcie rachunku. Tytułem realizacji powyższego zajęcia 17.10.2011r. bank przekazał kwotę 794,80zł., a 24.10.2011r. kwotę 605,60zł. Dnia 21.12.2010r. zastosowano kolejny środek egzekucyjny w postaci zajęcia świadczenia w ZUS O/Lublin. W związku ze zbiegiem egzekucji na świadczeniu zobowiązanej z Komornikiem Sądowym akta sprawy po rozstrzygnięciu sądu zostały przekazane do komornika do prowadzenia łącznej egzekucji z zajęcia składnika majątkowego. Komornik ze świadczenia zobowiązanej przekazał kwoty: 1345,46 zł w dniu 23.09.2011r., 146,85zł - 25.10.2011r., 104,38zł - 25.11.2011r. Dnia 11.01.2011 r. zastosowano kolejny środek egzekucyjny w postaci zajęcia wynagrodzenia w zakładzie pracy. W odpowiedzi na zajęcie pracodawca poinformował, że zatrudnia zobowiązaną na ¼ etatu z minimalnym wynagrodzeniem. Od 01.04.2011r. umowa o pracę została rozwiązana. Dnia 08.04.2011 r. wystosowano zawiadomienie o zajęciu wierzytelności z tytułu nadpłaty w podatku dochodowym i innych podatkach w I Urzędzie Skarbowym. Powyższego zajęcia Naczelnik nie przyjął do realizacji, ponieważ nadpłata nie występuje. Dnia 07.12.2011r. postępowanie egzekucyjne zostało zawieszono do czasu rozpatrzenia wniosku w sprawie przyznania ulgi w spłacie zaległości.		24.11.2010	wniosek o ulgę w trakcie rozprawy w Wydział Planowania
2	W.P. decyzja nr 27/10 z dnia 17.03.2010 r	18.05.2010 r. 23.555,00 zł	04.06.2010 r.	2/PL/2010 z 14.09.2010 r. (16.09.2010 r. przekazano do organu egzekucyjnego - Prezydenta Miasta Lublin)	Postępowanie egzekucyjne na podstawie tytułu wykonawczego nr 2/PL/2010 zostało wszczęte 09.11.2010, tj. z chwilą doręczenia dłużnikowi zajętej wierzytelności - Raiffeisen Bank Polska S.A. - zawiadomienia o zajęciu rachunku bankowego zobowiązanej. Zawiadomienie o zajęciu rachunku bankowego wraz z odpisem ww. tytułu wykonawczego zostało doręczone zobowiązanej 24.11.2010r. (doręczenie zastępcze). W odpowiedzi na ww. zawiadomienie bank poinformował, iż przyjmuje do realizacji zajęcie rachunku. Dnia 15.12.2010r. postępowanie egzekucyjne zostało zawieszono do czasu rozpatrzenia wniosku w sprawie przyznania ulgi w spłacie zaległości.		24.11.2010	wniosek o ulgę w trakcie rozprawy w Wydział Planowania
3	H.W. decyzja nr 27/10 z dnia 17.03.2010 r.	18.05.2010 r. 23.555,00 zł	21.05.2010 r.	3/PL/2010 z 14.09.2010 r. (16.09.2010 r. przekazano do organu egzekucyjnego - Prezydenta Miasta Lublin)	Postępowanie egzekucyjne na podstawie tytułu wykonawczego nr 3/PL/2010 zostało wszczęte 20.10.2010 r. poprzez doręczenie przez poborcę zobowiązanemu odpisu ww. tytułu wykonawczego. Poborca spisał także protokół o stanie majątkowym, z którego wynika, iż zobowiązany nie pracuje, nie ma prawa do zasiłku, utrzymuje się z pomocy siostry, nie posiada majątku podlegającego zajęciu. Dnia 29.10.2010 r. wystosowano zawiadomienie o zajęciu rachunku bankowego zobowiązanej w Raiffeisen Bank Polska S.A. W odpowiedzi na zajęcie bank poinformował, że nie prowadzi rachunków bankowych dla dłużnika wskazanego w zawiadomieniu. Organ egzekucyjny w celu ustalenia składników majątku zobowiązanej wystąpił z wnioskami do ZUS O/Lublin, I Urzędu		20.10.2010	

Lp.	Dłużnik, nr decyzji ustalającej opłatę planistyczną (postępowanie odwoławcze)	Upomnienie (data wystawienia, kwota należności)	Data doręczenia (doręczenia zastępczego) upomnienia	Tytuł wykonawczy przekazania do organu egzekucyjnego)	Działania organu egzekucyjnego	Data potwierdzenia odbioru tytułu wykonawczego przez stronę	Uwagi
	2	3	4	5	6	7	8
1					Skarbowego, Miejskiego Urzędu Pracy i Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie o wskazanie czy zobowiązany pobiera świadczenia, o płatników składek, posiadanych rachunków bankowych, czy prowadzi działalność gospodarczą, czy jest wspólnikiem spółek prawa handlowego. Z uzyskanych informacji wynika, iż zobowiązany nie jest zatrudniony, nie prowadzi działalności gospodarczej, nie pobiera żadnych świadczeń, nie wykazał prowadzenia rachunku bankowego, jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku.		
4	J.W. decyzja nr 27/10 z dnia 17.03.2010 r.	18.05.2010 r. 23.555,00 zł	21.05.2010 r.	4/PL/2010 z 14.09.2010 r. (16.09.2010 r. przekazano do organu egzekucyjnego - Prezydenta Miasta Lublin)	Postępowanie egzekucyjne na podstawie tytułu wykonawczego nr 4/PL/2010 zostało wszczęte 08.11.2010 r. poprzez doręczenie zobowiązaniem odpisu ww. tytułu wykonawczego. Wraz z odpisem tytułu przesłano zawiadomienie o zajęciu rachunku bankowego zobowiązanego w Raiffeisen Bank Polska S.A. W odpowiedzi na zajęcie bank poinformował, że nie prowadzi rachunków dla dłużnika wskazanego w zawiadomieniu. Organ egzekucyjny w celu ustalenia składek majątku zobowiązanego występował z wnioskami do ZUS O/Lublin, III Urzędu Skarbowego, Pracy i Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie, oraz byłych pracodawców o wskazanie czy zobowiązany pobiera świadczenia, o płatników składek, posiadane rachunki bankowe, czy prowadzi działalność gospodarczą, czy jest wspólnikiem spółek prawa handlowego oraz o wskazanie rachunku bankowego, na który było przekazywane wynagrodzenie. Z uzyskanych informacji wynika, iż zobowiązany nie jest zatrudniony, nie prowadzi działalności gospodarczej, nie pobiera żadnych świadczeń, jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Jedynie byli pracodawcy wskazali, iż wynagrodzenie było płatne na konto prowadzone przez BOS S.A., bank ten jednak nie potwierdził prowadzenia konta na rzecz zobowiązanego. Dnia 08.02.2011 r. wystosowano zawiadomienie o zajęciu wierzytelności z tytułu nadpłaty w podatku dochodowym do III Urzędu Skarbowego. Powyższego zajęcia Naczelnik nie przyjął do realizacji z uwagi na brak nadpłaty. Dnia 24.11.2011 r. pborca spisał z zobowiązanym protokół o stanie majątkowym, z którego wynika, iż zobowiązany nie pracuje, nie ma prawa do zasiłku, utrzymuje się z prac dorywczych, nie posiada majątku podlegającego zajęciu.	8.11.2010	
5	R.W. decyzja nr 27/10 z dnia 17.03.2010 r.	18.05.2010 r. 23.555,00 zł	21.05.2010 r.	5/PL/2010 z 14.09.2010 r. (16.09.2010 r. przekazano do organu egzekucyjnego - Prezydenta Miasta Lublin)	Postępowanie egzekucyjne na podstawie tytułu wykonawczego nr 5/PL/2010 zostało wszczęte 22.11.2010 r. poprzez doręczenie zobowiązaniem (doręczenie zastępcze) odpisu ww. tytułu wykonawczego. Wraz z odpisem tytułu przesłano zawiadomienie o zajęciu rachunku bankowego zobowiązanego w Raiffeisen Bank Polska S.A. W odpowiedzi na zajęcie bank poinformował, że nie prowadzi rachunków bankowych dla dłużnika wskazanego w zawiadomieniu. Organ egzekucyjny w celu ustalenia składek majątku zobowiązanego występował z wnioskami do ZUS O/Lublin, I Urzędu Skarbowego, Pracy i Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie, KRUS-u oraz Wydziału Komunikacji o wskazanie czy zobowiązany pobiera świadczenia, o płatników składek, posiadanych rachunków bankowych, czy prowadzi działalność gospodarczą, czy jest wspólnikiem spółek prawa handlowego oraz czy jest właścicielem pojazdów. Z uzyskanych informacji wynika, iż zobowiązany	22.11.2010	



L-p.	Dłużnik, nr decyzji ustalającej opłatę planistyczną (postępowanie odwoławcze)	Upomnienie (data wystawienia, kwota należności)	Data doręczenia (doręczenia zastępczego) upomnienia	Tytuł wykonawczy (data przekazania do organu egzekucyjnego)	Działania organu egzekucyjnego	Data potwierdzenia odbioru tytułu wykonawczego przez stronę	Uwagi
		3	4	5	6	7	8
1					nie jest zatrudniony, nie prowadzi działalności gospodarczej, nie pobiera żadnych świadczeń, nie wykazał prowadzenia rachunku bankowego oraz nie jest właścicielem pojazdów.		
6	J.M. decyzja nr 19/10 z dnia 04.03.2010 r. (decyzja SKO w Lublinie z dnia 19.05.2010 r.)	09.07.2010 r. 31.680,00 zł	14.07.2010 r.	1 z dnia 03.01.2011 r. (03.01.2011 r. przekazano do organu egzekucyjnego - Prezydenta Miasta Lublin)	Postępowanie egzekucyjne na podstawie tytułu wykonawczego nr 1/PL/2011 zostało wszczęte 26.01.2011 r. poprzez doręczenie przez poborcę zobowiązanej odpisu ww. tytułu wykonawczego. Poborca dokonał także zajęcia ruchomości tj. samochodu SUBARU 2006r. Dnia 31.01.2011r., tytułem kosztów egzekucyjnych, na konto organu egzekucyjnego została wpłacona przez zobowiązaną kwota 2 408,80zł. Dnia 08.02.2011 r. postępowanie egzekucyjne zostało zawieszona do czasu rozpatrzenia wniosku w sprawie przyznania ulgi w spłacie zaległości.	26.01.2011	wniosek o ulgę - w trakcie rozpatrywania przez Wydział Planowania
7	J.S. decyzja nr 16/09 z dnia 03.11.2010 r. (w 2011 r. kwotę 32 276,25 zł rozłożono na raty)	30.01.2012 r. 13 200 zł, w tym 3 300 za 1 2012 r.	03.02.2012 r.				dłużnik zalega z płatnością rat za m-ce: I-III 2012r.
8	K.P. i E.P. odpowiedzialność solidarna decyzja nr 39/08 z dnia 27.07.2011 r. (decyzja SKO w Lublinie z dnia 03.11.2011 r.)	02.12.2011 r. 30.01.2012 r. 25.200,00 zł	08.12.2011 r. 02.02.2012 r.	1 z 12.03.2012 r. (16.03.2012 r. przekazano do organu egzekucyjnego - Naczelnika II Urzędu Skarbowego w Lublinie)	(organ egzekucyjny – Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego w Lublinie)		

**Uwagi:**  
**Kolumna 3 i 4** – Pisemne upomnienie, zawierające wezwanie do wykonania obowiązku (zapłaty opłaty planistycznej) oraz pouczenie o zagrożeniu skierowania sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego, wystawia i wysyła Wydział Budżetu i Księgowości. Upomnienie kierowane jest do dłużnika na podstawie art. 15 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954, ze zm.).  
**Kolumna 5** – Tytuł wykonawczy (TYT-I) wystawiany jest przez Kierownika Referatu księgowości dochodów jednostki budżetowej w Wydziale Budżetu i Księgowości i przekazywany do Wydziału Egzekucji, celem egzekucji należności.

Dnia 23.04.2012 r. Referat księgowości dochodów jednostki budżetowej Urzędu Miasta ponownie wysłał do dłużnika J.S. (wiersz nr 7 uprzedniej tabeli) upomnienie o zapłatę należności w łącznej kwocie 12 476,25 zł (upomnienie doręczono 30.04.2012r., dotyczyło rat za miesiące: I, II i IV 2012 r.)

*(Dowód: akta kontroli, str. 474)*

Od dnia 07.12.2011 r. zostało zawieszono postępowanie egzekucyjne należności z tytułu opłaty planistycznej – 23 555 zł, ustalonej dla G.CH. decyzją nr 27/10 z 17.03.2010 r. Dnia 02.11.2011 r. G.CH. złożyła wniosek o przyznanie ulgi w spłacie tej należności. Według stanu na 14.05.2012 r., pomimo upływu 6 miesięcy i 12 dni od dnia złożenia wniosku, sprawa nie została rozstrzygnięta.

Od dnia 15.12.2010 r. zostało zawieszono postępowanie egzekucyjne należności z tytułu opłaty planistycznej – 23 555 zł, ustalonej dla W.P. decyzją nr 27/10 z 17.03.2010 r. Dnia 01.12.2010 r. W.P. złożyła wniosek o przyznanie ulgi w spłacie tej należności. Według stanu na 14.05.2012 r., pomimo upływu 17 miesięcy i 13 dni od dnia złożenia wniosku, sprawa nie została rozstrzygnięta.

Od dnia 08.02.2011 r. zostało zawieszono postępowanie egzekucyjne należności z tytułu opłaty planistycznej – 31 680 zł, ustalonej dla J.M. decyzją nr 19/10 z dnia 04.03.2010 r. Dnia 28.01.2011 r. J.M. złożyła wniosek o przyznanie ulgi w spłacie tej należności. Według stanu na 14.05.2012 r., pomimo upływu 15 miesięcy i 16 dni od dnia złożenia wniosku, sprawa nie została rozstrzygnięta.

*(Dowód: akta kontroli, str. 475-476, 478)*

Odnośnie przyczyn nie rozstrzygnięcia ww. spraw o udzielenie ulgi, Elżbieta Matuszak – Dyrektor Wydziału Planowania, w wyjaśnieniach z dnia 22.05.2012 r. podała, że: *„Każda sprawa o przyznanie ulgi jest jedyną w swoim rodzaju, wymagająca, z uwagi na płaszczyznę, której dotyczy (sytuacja rodzinna, zdrowotna, majątkowa) delikatności i szczególnego podejścia organu. W pierwszym przypadku strona wnioskująca o przyznanie ulgi stwierdziła, iż leczy się psychiatrycznie i nie radzi sobie ze swoim postępowaniem. Jednocześnie, w celu zebrania materiału dowodowego, organ przesłał do G.Ch. pismo wzywające do złożenia oświadczenia o aktualnej sytuacji majątkowej i rodzinnej zobowiązanej jak i przedstawienia innych dokumentów, które uprawdopodobniłyby jej słuszny interes w uzyskaniu wnioskowanej ulgi. Pismo organu, nie zostało odebrane przez zobowiązaną i dwukrotnie awizowane wróciło do nadawcy. Organ ustalił nowe miejsce zamieszkania zobowiązanej i przesłał wniosek ponownie. Tym razem strona postępowania odebrała pismo ale pozostawiła je bez odpowiedzi. Organ kierując się ostrożnością*

uzasadnioną sytuacją zdrowotną zobowiązanej wysłał ponownie ww. pismo, dobitnie wskazując na negatywne dla strony konsekwencje nie zastosowania się do wskazanych we wniosku zaleceń. Obecnie oczekujemy na upływ określonego w piśmie do strony terminu na podjęcie przez nią czynności. Należy też podkreślić, iż ustalenie stanu faktycznego (tj. interesu strony czy interesu gminy do przyznania ulgi) spoczywa, zgodnie z przesłankami Kodeksu postępowania administracyjnego, na organie administracji publicznej. W kolejnych dwóch przypadkach mamy do czynienia z nieco odmienną sytuacją. Należy zaznaczyć, iż zwrot „załatwienie sprawy” wiąże się z wydaniem decyzji administracyjnej. W obu wskazywanych przypadkach, decyzje zostały wydane. W skutek odwołania akta zostały przekazane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, które po blisko 6 miesięcznym okresie wydało decyzje uchylające decyzje organu I instancji i przekazujące sprawy do ponownego rozpatrzenia. Tym samym ustawowe terminy na załatwienie spraw zaczęły biec na nowo. Co istotne, postępowania dotyczące przyznania ulgi, są postępowaniami dodatkowymi prowadzonymi przez referat ds. ekonomicznych skutków planów. Pojawiły się niespodziewanie, gdyż nikt, gdy referat zaczynał swoją działalność, nie przewidział, że zobowiązani do zapłaty opłaty planistycznej będą korzystali z tego uprawnienia. Tym samym nie ma dodatkowych osób do załatwiania tego typu spraw a sprawy o przyznanie ulgi dodatkowo obciążają pracę referatu, stanowiąc nadzwyczajny obowiązek dla jej pracowników. Jednakże do tej pory, pomimo braków kadrowych, tego rodzaju sprawy były na bieżąco realizowane. Tutaj mamy jednak do czynienia z przypadkiem powrotu już raz załatwionych spraw, co przełożyło się na problemy z wygospodarowaniem czasu na ich załatwienie. Obecnie w tych dwóch przypadkach przygotowywane są decyzje kończące postępowania.”

(Dowód: akta kontroli, str. 516, 517-518)

Wyżej wymienione 3 postępowania w sprawie udzielenia dla G.CH, W.P. i J.M. ulgi w spłacie opłaty planistycznej zostały opisane w pkt. 28 ppkt. 6, 7 i 8 niniejszego protokołu kontroli.

27. Udzielanie przez Prezydenta Miasta Lublin ulg w spłacie zobowiązań wynikających z decyzji ustalających opłaty planistyczne było przedmiotem badań w ramach kontroli NIK I/10/008 *Ustalanie i egzekwowanie przez Miasto Lublin opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz realizacja roszczeń odszkodowawczych w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2005-2010*. Skontrolowano wówczas 6 postępowań, które zakończyły się wydaniem decyzji: Nr 12/09



z 16.09.2009 r., Nr 13/09 z 16.09.2009 r., Nr 14/09 z 16.09.2009 r., Nr 21/09 z 31.12.2009 r., Nr 16/10 z 01.03.2010 r., Nr 17/10 z 02.03.2010 r.

Do 2010 r. ulgi udzielano w oparciu o zasady określone w uchwale nr 1028/XLII/2006 z 29.06.2006 r. Rady Miasta Lublin, wydanej m.in. na podstawie art. 43 ust. 2 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104, ze zm.), w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych Gminy Lublin i jej jednostek organizacyjnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy – Ordynacja podatkowa oraz wskazania organów do tego uprawnionych.

Od 2010 r. postępowania w sprawie udzielenia ulgi w spłacie zobowiązania z tytułu opłaty planistycznej prowadzone były na podstawie art. 104 § 1 K.p.a., art. 55, art. 57, art. 58 ust. 4 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U.2009.157.1240 ze zm.).

*(Dowód: akta kontroli, str. 480-482, 491-504)*

28. Dane dotyczące prowadzonych w Urzędzie Miasta postępowań o przyznanie ulg (umorzenie, odroczenie, rozłożenie na raty) w spłacie opłaty planistycznej w okresie od 01.01.2008 r. do 31.03.2012 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp	Postępowanie o przyznanie ulgi, decyzji naliczająca opłatę planistyczną (nr, data, kwota, inicjały adresata decyzji)	Decyzja przyznająca ulgę w spłacie opłaty planistycznej (nr, data, rodzaj przyznanej ulgi)
<b>Rok 2008 - BRAK</b>		
<b>Rok 2009</b>		
1	ABU.SP.I.7322.IV-3/2009, Dec. Nr 48/08 z 30.12.2008 r., 6 585 zł. (udz. 1/12) J.R.	Dec. Nr 12/09 z 16.09.2009 r. - odmowa umorzenia w całości czy w części opłaty, odmowa rozłożenia na raty w wysokości 500 zł/m-c. (brak przesłanek do udzielenia ulgi w formie umorzenia opłaty planistycznej jak również w formie rozłożenia na raty)
2	ABU.SP.I.7322.IV-1/2009, Dec. Nr 48/08 z 30.12.2008 r., 39 510 zł. (udz. 6/12) W. i T.R.	Dec. Nr 13/09 z 16.09.2009 r. - odmowa rozłożenia na raty miesięczne w wysokości 300 zł, zapłatę opłaty planistycznej rozłożono na 12 rat.
3	ABU.SP.I.7322.IV-4/2009, Dec. Nr 48/08 z 30.12.2008 r., 6 585 zł (A.R. - udz. 1/12)	Dec. Nr 14/09 z 16.09.2009 r. - odmowa umorzenia w całości czy w części opłaty, odmowa rozłożenia na raty w wysokości 200 zł/m-c, zapłatę opłaty rozłożono na 5 rat.
4	ABU.SP.I.7322.IV-2/2009, Dec. Nr 48/08 z 30.12.2008 r., 26 340 zł (M.R. - udz. 4/12)	Dec. Nr 15/09 z 16.09.2009 r. - odmowa umorzenia w całości czy w części opłaty, odmowa rozłożenia na raty w wysokości 100 zł/m-c, opłatę rozłożono na 24 raty.
5	PL.SE.II.7222.II-R-3/2009, Dec. Nr 48/08 z 30.12.2008 r., 26 340 zł (M.R. - udz. 4/12)	Zmiana decyzji Nr 15/09 z dnia 16.09.2009 r. Dec. Nr 18/09 z 18.11.2009 r. - odmowa umorzenia w całości czy w części opłaty, odmowa rozłożenia na raty w wysokości 100 zł/m-c, zapłatę opłaty rozłożono na 48 rat.
6	PL.SE.II.7222.II-R-6/2009, Dec. Nr 48/08 z 30.12.2008 r., 26 340 zł (M.R. - udz. 4/12)	Uchylenie prawomocnej decyzji Nr 18/09 z dnia 18.11.2009 r. Dec. Nr 21/09 z dnia 31.12.2009 r. - odmowa umorzenia w całości czy w części opłaty, odmowa rozłożenia na raty w wysokości 8.780 zł pod warunkiem uiszczenia przez dłużnika w określonym przez organ terminie pozostałych należności, pozostała część w wysokości 17.560 zł rozłożono na 48 rat.
7	PL.SE.II.7222.II-R-4/2009, Dec. Nr 10/09 z 01.06.2009 r., 17 640 zł. A.S.	Dec. Nr 21/09 z 31.12.2009 r. - odmowa umorzenia opłaty w całości czy w części, odmowa rozłożenia opłaty na raty miesięczne w wysokości 350 zł, zapłatę opłaty planistycznej rozłożono na 11 rat.
<b>Rok 2010</b>		
8	PL.SE.II.7222.II-R-2/2009, Dec. Nr 3/09 z 25.05.2009 r., 110 445 zł (D.I i T.I - udz. ½)	Dec. Nr 9/10 z 12.02.2010 r. - umorzone postępowanie, strona nie złożyła oświadczenia o sytuacji materialnej.
9	PL.SE.II.7222.II-R-1/2009, Dec. Nr 3/09 z 25.05.2009 r., 110 445 zł (K.S i J. S. - udz. ½)	Dec. Nr 10/10 z 12.02.2010 r. - umorzone postępowanie, strona nie złożyła oświadczenia o sytuacji materialnej
10	PL.SE.II.7222.II-R-5/2009, Dec. Nr 4/09 z 27.05.2009 r., 12 399 zł (udz. 1/2) Z.S.-K. i W.K.	Dec. Nr 16/10 z 01.03.2010 r. - odmowa rozłożenia na 12 rat, zapłatę opłaty rozłożono na 9 rat
11	PL.SE.II.7222.II-R-4/2009, Dec. Nr 4/09 z 27.05.2009, 12 399 zł (½ udziału) M.F. i A.F.	Dec. Nr 17/10 z 02.03.2010 r. - odmowa przyznania ulgi (brak działania stron postępowania dla wykazania ważnego interesu dłużnika).
<b>Rok 2011</b>		
12	PL.SE.II.3124-3-2/10, Dec. Nr 27/10 z 17.03.2010r. 23 555 zł (W.P. - udz. 1/6)	Dec. Nr 19/11 z dnia 25.02.2011 r. - odmowa umorzenia w całości lub części opłaty, odmowa rozłożenia na raty, odmowa odroczenia spłaty opłaty. Strona odwołała się do SKO w Lublinie. Decyzją SKO.41/1883/PO/2011 z 26.10.2011 r. uchylono zaskarżoną decyzję w całości i przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia. Sprawa w toku.
13	PL-SE-II.6725.3.7.2011, Dec. Nr 48/08 z 30.12.2008 r., 26 340 zł (M.R. - udz. 4/12)	Uchylenie prawomocnej decyzji Nr 18/09 z 18.11.2009 r. Dec. Nr 27/11 z 09.06.2011 r. - odmowa umorzenia w całości opłaty. Rozłożono na 60 rat kwotę pozostałego zobowiązania po wpłacie raty nr 17 przypadającej na czerwiec 2011 r. (z decyzji nr 21/09 z 31.12.2009 r.), umorzono opłatę prolongacyjną 3 285,50 zł. Treść decyzji w zakresie: „umarzam część przedmiotowej opłaty planistycznej w wysokości 8 780 zł pod warunkiem uiszczenia przez dłużnika w określonym przez organ terminie pozostałych należności, pozostała część w wysokości 17 560 zł. rozkładam na 48 rat”. Uzyskuje brzmienie: umarzam część przedmiotowej opłaty planistycznej w wysokości 8 780 zł.
14	PL-SE-II.6725.3.11.2011, Dec. Nr 48/08 z 30.12.2008 r., 26 340 zł (M.R. - udz. 4/12)	Zmiana decyzji Nr 27/11 Dec. Nr 35/11 z 17.10.2011 r. - rozłożono na 106 rat kwotę pozostałej opłaty - 10 580,73 zł, umorzono opłatę prolongacyjną 4 808,50 zł. Pozostałe ustalenia pozostały bez zmian: odmowa umorzenia w całości opłaty, umorzenie części opłaty - 8 780 zł.

Lp	Postępowanie o przyznanie ulgi, decyzji naliczająca opłatę planistyczną (nr, data, kwota, inicjały adresata decyzji)	Decyzja przyznająca ulgę w spłacie opłaty planistycznej (nr, data, rodzaj przyznanej ulgi)
15	PL-SE-II.3124-3-1/11, Dec. 11/09 z 21.08.2009 r. 479 880 zł (T.B.)	Dec.21/11 z 21.03.2011 r. - odmowa umorzenia wnioskowanej części opłaty, umorzenie w całości naliczonych odsetek w wysokości 35.892,39zł, odroczone termin zapłaty opłaty zgodnie z harmonogramem spłaty, opłatę rozłożono na 5 rat, umorzono opłatę prolongacyjną 18.500,00 zł. Termin płatności pierwszej raty - 20.04.2011 r.
16	PL-SE-II.3124-3-2/11, Dec. Nr 19/10 z 04.03.2010r., 31 680 zł (J.M. - udz. 1/2)	Dec. Nr 22/11 z 16.05.2011 r. - odmowa umorzenia w całości lub części opłaty, umorzono naliczone odsetki 2 696,71 zł od zaległości w spłacie opłaty, opłatę rozłożono na 9 rat. Strona odwołała się do SKO w Lublinie. Decyzją SKO.41/2258/PO/2011 uchylono zaskarżoną decyzję w całości i przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia Sprawa w toku.
17	PL-SE-II.6725.3.1.2011, Dec. 16/09 z 03.11.2010 r., 32 276,25 zł (J.S. - udz. 9/24)	Dec.24/11 z 30.05.2011 r. - odmowa umorzenia w części opłaty, opłatę rozłożono na 10 rat
18	PL-SE-II.6725.3.2.2011, Dec. 16/09 z 03.11.2010 r., 10 758,75 zł (A.B. - udz. 3/24)	Decyzja Nr 23/11 z 30.05.2011 r. - odmowa umorzenia w całości lub w części opłaty, odmowa odroczenia terminu spłaty opłaty na okres 1 roku, opłatę rozłożono na 10 rat.
19	PL-SE-II.6725.3.3.2011, Dec. 16/09 z 03.11.2010 r., 10 758,75 zł (B.L. - udz. 3/24)	Dec.25/11 z 30.05.2011 r. - opłatę rozłożono na 10 rat.
20	PL-SE-II.6725.3.4.2011, Dec. 16/09 z 03.11.2010 r., 10 758,75 zł (E.K. - udz. 3/24)	Dec.28/11 z 10.06.2011 r. - odmowa umorzenia w części opłaty, odmowa rocznego odroczenia terminu spłaty opłaty, opłatę rozłożono na 56 rat, umorzono opłatę prolongacyjną 2 273,50 zł.
21	PL-SE-II.6725.3.6.2011, Dec. 16/09 z 03.11.2010 r., 10 758,75 zł (E.J. - udz. 3/24)	Dec. 29/11 z 27.06.2011 r. - odmowa umorzenia w całości lub w części opłaty, opłatę rozłożono na 48 rat, umorzono opłatę prolongacyjną 1 665,50 zł.
22	PL-SE-II.6725.3.5.2011, Dec. 16/09 z 03.11.2009 r., 10 758,75 zł (M.P. - udz. 3/24)	Dec. Nr 30/11 z 12.07.2011 r. - odmowa umorzenia w części opłaty, odmowa rozłożenia na raty. Strona odwołała się do SKO w Lublinie. Decyzją SKO.41/2800/LI/2011 uchylono zaskarżoną decyzję w całości i przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia Sprawa w toku.
23	PL-SE-II.6725.3.10.2011, Dec. 16/09 z 03.11.2010 r., 10 758,75 zł (A.B. - udz. 3/24)	Dec.32/11 z 01.08.2011 r. - wygaśnięcie decyzji nr 23/11 z 30.05.2011 r. w związku z jednorazową wpłatą. Decyzja stała się bezprzedmiotowa.
24	PL-SE-II.6725.3.3.2011, Dec. 16/09 z 03.11.2010 r., 10 758,75 zł (B.L. - udz. 3/24)	Dec.31/11 z 01.08.2011 r. - wygaśnięcie decyzji nr 25/11 z 30.05.2011 r., w związku z jednorazową wpłatą. Decyzja stała się bezprzedmiotowa.
25	PL-SE-II.6725.3.8.2011, Dec. 46/10 z 14.05.2010 r., 59 064 zł (M.K. - udz. 1/4)	Dec. Nr 33/11 z 13.09.2011 r. - odmowa umorzenia opłaty, umorzono naliczone odsetki od zaległości w spłacie opłaty 4 459,74 zł.
I kwartał 2012 r.		
26	PL-SE-II.6725.3.12.2011, Dec. 46/10z 14.05.2010 r., 59 064 zł (L.L. - udz. 1/4)	Dec. 1/12 z 24.01.2012 r. - odmowa umorzenia odsetek naliczanych od zaległości w spłacie opłaty 4 580 zł oraz kosztów upomnienia i egzekucyjnych 283,50 zł. Nie złożono dowodów w sprawie.
27	PL-SE-II.6725.3.13.2011, Dec. 46/10z 14.05.2010 r., 59 064 zł (M.K. - udz. 1/4)	Dec. Nr 2/12 z 21.02.2012 r. - odroczone spłatę części opłaty, tj. kwoty 39 064 zł do dnia 20.06.2017 r., opłatę kwotę pozostałego zobowiązania, tj. 20 000 zł rozłożono na 60 rat, odmowa umorzenia opłaty prolongacyjnej naliczonej od ustalonych rat, odmowa umorzenia opłaty prolongacyjnej od odroczonej spłaty części zobowiązania.
28	PL-SE-II.6725.3.14.2011, Dec. 27/10 z 17.03.2010 r., 23 555 zł (G.Ch. - udz. 1/6)	Wezwano stronę do uzupełnienia wniosku o zaświadczenie z urzędu skarbowego o dochodach własnych oraz osób pozostających we wspólnym gospodarstwie i inne dokumenty mogące uprawdzić wniosek o przyznanie ulgi. Sprawa w toku

(Dowód: akta kontroli, str. 483-490)

Badaniu poddano 8 postępowań w sprawie udzielenia ulgi w spłacie opłaty planistycznej prowadzonych przez Urząd Miasta w 2011 r. i I kw. 2012 r. I tak:

1) Postępowanie PL.SE.II. 3124-3-1/11

Dnia 04.01.2011 r. T.B. złożył wniosek o wstrzymanie egzekucji i umorzenie kosztów egzekucyjnych, dnia 10.01.2011 r. w uzupełnieniu pisma z dnia 04.01.2011 r. złożył kolejne pismo, w którym wniósł o: umorzenie odsetek w całości lub w części, odroczenie terminu płatności do dnia 28.03.2011 r., umorzenie części opłaty planistycznej, rozłożenie na raty zaległości z tytułu opłaty planistycznej, umorzenie opłaty prolongacyjnej. Opłata w kwocie 479 880 zł została ustalona dla T.B decyzją Nr 11/09 z 21.08.2009 r. Wniosek uzasadnił tym, że w chwili sprzedaży nieruchomości nie wiedział, iż będzie musiał zapłacić opłatę planistyczną, a całą kwotę uzyskaną ze sprzedaży tej nieruchomości rozdysponował. Zobowiązany proponował, że kwotę w wysokości 100 000 zł. wpłaci do 28.03.2011 r. Co do pozostałej kwoty, wniósł o rozłożenie jej na 4 równe raty płatne do końca 2011 r. T.B wskazywał, że po sprzedaży nieruchomości uregulował swoje bardzo wysokie zobowiązania wobec wierzycieli, zakupił nieruchomości rolne, zaś pozostałe wolne środki przeznaczył na zakup polisy ubezpieczeniowej, która w ostatnich latach w wyniku ogólnoswiatowego kryzysu straciła na wartości. T.B. zapewniał, że swoje zobowiązania może pokryć ze sprzedaży działki rolnej (co wymaga czasu) lub gdy zrezygnuje z polisy ubezpieczeniowej, co wiązałoby się z dużą stratą finansową. Ponadto dłużnik podnosił, iż razem z żoną od ponad 8 lat są rodziną zastępczą dla niepełnosprawnej osoby, która wymaga stałej rehabilitacji opłacanej z własnych środków.

Dnia 11.01.2011 r. wezwano stronę do złożenia oświadczenia w sprawie aktualnej sytuacji materialnej zobowiązanego wraz z zaświadczeniem z urzędu skarbowego o dochodach. Do oświadczenia T.B. dołączył akt notarialny – oświadczenie o ustanowionej fundacji, artykuły prasowe o stanie zdrowia podopiecznej osoby, a także postanowienie o ustanowieniu rodziny zastępczej i zmianę opiekuna dla małoletniego.

Po analizie zgromadzonego materiału dowodowego, decyzją Nr 21/11 z 21.03.2011 r. Prezydenta Miasta Lublin:

- odmówiono umorzenia wnioskowanej części opłaty,
- umorzono w całości naliczone odsetki w wysokości 35 892,39 zł od zaległości w spłacie opłaty planistycznej,
- odroczone termin zapłaty przedmiotowej opłaty planistycznej zgodnie z harmonogramem spłaty (terminy płatności: 20.04.2011 r. kwota – 100 000 zł), pozostałą kwotę rozłożono

- na 5 rat płatnych w terminach: 20.06.2011r., 20.08.2011r., 20.10.2011 r. i 20.12.2011 r. - po 94 970 zł każda,
- umorzono opłatę prolongacyjną w wysokości 18 500 zł.

*(Dowód: akta kontroli, str. 491)*

### 2) postępowanie PL-SE-II.6725.3.1.2011

Dnia 25.02.2011 r. J.S. złożył wniosek o umorzenie w części, ewentualnie rozłożenie na miesięczne raty opłaty planistycznej, ustalonej decyzją Nr 16/09 z 03.11.2010 r. dla J.S., stosownie do udziału w sprzedanej nieruchomości, w kwocie 32 276,25 zł (łącznie kwota opłaty planistycznej – 86.070,00 zł). Wniosek uzasadniono brakiem możliwości dokonania jednorazowej zapłaty.

Dnia 02.03.2011 r., na podstawie art. 75 § 2, art. 77 § 1 i art. 50 § 1 K.p.a., wezwano stronę do złożenia oświadczenia w sprawie aktualnej sytuacji materialnej zobowiązanego wraz z zaświadczeniem z urzędu skarbowego o dochodach uzyskanych w 2009 i 2010 r. oraz innymi dokumentami świadczącymi o sytuacji materialnej zobowiązanego.

Decyzją Nr 24/11 z dnia 30.05.2011 r. Prezydenta Miasta Lublin:

- odmówiono umorzenia w części opłaty planistycznej,
- spłatę opłaty planistycznej rozłożono na 10 miesięcznych rat, (dziewięć płatnych po 3 300 zł, ostatnia – 2 576,25 zł) oraz naliczył opłatę prolongacyjną w łącznej kwocie 1 633,50 zł płatną w 10 miesięcznych ratach (pierwsza – 85 zł, ostatnia 197 zł).

W ocenie organu dokonanie jednorazowej zapłaty należności spowodowałoby znaczne obciążenie finansowe gospodarstwa domowego, co mogłoby zachwiać jego stabilnością finansową.

*(Dowód: akta kontroli, str. 492)*

### 3) postępowanie PL-SE-II.6725.3.4.2011

Dnia 25.02.2011 r. E.K. złożyła wniosek o umorzenie w części, ewentualnie odroczenie i rozłożenie na raty opłaty, ustalonej decyzją Nr 16/09 z 03.11.2010 r. dla E.K., stosownie do udziału w sprzedanej nieruchomości, w kwocie 10 758,75 zł (łącznie kwota opłaty planistycznej – 86.070,00 zł). E.K. wniosek uzasadniła złą sytuacją materialną (zobowiązania finansowe, sprawy zdrowotne córki).

Dnia 02.03.2011 r., na podstawie art. 75 § 2, art. 77 § 1 i art. 50 § 1 K.p.a., wezwano stronę do złożenia oświadczenia w sprawie aktualnej sytuacji materialnej zobowiązanego wraz z zaświadczeniem z urzędu skarbowego o dochodach uzyskanych w 2009 i 2010 r. oraz innymi dokumentami świadczącymi o sytuacji materialnej zobowiązanego.



Decyzją Nr 28/11 z dnia 10.06.2011 r. Prezydenta Miasta Lublin:

- odmówiono umorzenia w części opłaty planistycznej,
- odmówiono rocznego odroczenia terminu spłaty ww. opłaty,
- rozłożono na 56 miesięcznych rat spłatę opłaty planistycznej, płatnych do 20-go każdego miesiąca, począwszy od 20.07.2011 r., z czego: pierwszych 36 rat po 150 zł, 19 kolejnych po 270 zł, ostatnia rata w kwocie 228,75 zł,
- umorzono opłatę prolongacyjną w kwocie 2 273,50 zł.

Uzasadnienie: Opierając się na zgromadzonym materiale dowodowym, argumentach przedstawionych we wniosku oraz przepisach prawa dot. przyznania przedmiotowej ulgi, uznano, iż sytuacja majątkowa zobowiązanej jak i rodzinna jest ciężka. Sytuacja finansowa skłoniła organ do zastosowania ulgi w formie rozłożenia zobowiązania na raty.

*(Dowód: akta kontroli, str. 493)*

#### 4) postępowanie PL-SE-II.6725.3.6.2011

Dnia 25.02.2011 r. E.J. złożyła wniosek o umorzenie, umorzenie w części (50%), lub rozłożenie na miesięczne raty po 150 zł opłaty planistycznej, ustalonej decyzją Nr 16/09 z 03.11.2010 r. dla E.J., stosownie do udziału w sprzedanej nieruchomości, w kwocie 10 758,75 zł (łącznie kwota opłaty planistycznej – 86.070,00 zł). E.J. wniosek uzasadniła złą sytuacją materialną (niskie dochody w rodzinie, środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości zostały wydatkowane na remont domu mieszkalnego i gospodarczego).

Dnia 02.03.2011 r., na podstawie art. 75 § 2, art. 77 § 1 i art. 50 § 1 K.p.a., wezwano stronę do złożenia oświadczenia w sprawie aktualnej sytuacji materialnej zobowiązanego wraz z zaświadczeniem z urzędu skarbowego o dochodach uzyskanych w 2009 i 2010 r. oraz innymi dokumentami świadczącymi o sytuacji materialnej zobowiązanego.

Decyzją Nr 29/11 z 27.06.2011 r. Prezydenta Miasta Lublin:

- odmówiono umorzenia w całości lub w części opłaty planistycznej,
- rozłożono na 48 miesięcznych rat spłatę opłaty planistycznej płatnych do 20-go każdego miesiąca, począwszy od 20.07.2011 r., z czego: 47 rat po 225 zł, ostatnia rata – 183,75 zł,
- umorzono opłatę prolongacyjną w kwocie 1 665,50 zł.

Uzasadnienie: Opierając się na zgromadzonym materiale dowodowym, argumentach przedstawionych we wniosku oraz przepisach prawa dot. przyznania przedmiotowej ulgi, uznano, iż sytuacja majątkowa zobowiązanej jak i rodzinna jest ciężka. Sytuacja finansowa skłoniła organ do zastosowania ulgi w formie rozłożenia zobowiązania na raty. Liczba rat, na

którą rozkładana jest zapłata, uwarunkowana jest od sytuacji materialnej i finansowej dłużnika oraz jego możliwości płatniczych.

*(Dowód: akta kontroli, str. 494)*

#### 5) postępowanie PL-SE-II.6725.3.13.2011

Dnia 18.10.2011 r. M.K. złożyła wniosek o rozłożenie na raty na okres 15 lat kwoty opłaty planistycznej, ustalonej decyzją Nr 46/10 z 14.05.2010 r. dla M.K., stosownie do udziału w sprzedanej nieruchomości, w kwocie 59 064 zł (łącznie kwota opłaty – 236 256 zł). W trakcie postępowania, w dniu 17.02.2012 r., M.K. zmieniła wniosek, prosząc o:

- rozłożenie kwoty 20.000 zł na okres 5 lat,
- odroczenie spłaty reszty kwoty, tj. 39.064 zł do 20.06.2017 r.,
- umorzenie opłaty prolongacyjnej naliczonej od ustalonych rat i od odroczonej spłaty części zobowiązania.

Dnia 02.11.2011 r., na podstawie art. 75 §2, art. 77 § 1 i art. 50 § 1 k.p.a., wezwano stronę do złożenia oświadczenia w sprawie aktualnej sytuacji materialnej zobowiązanego. Należało dołączyć zaświadczenie o dochodach własnych oraz osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym, w przypadku emerytów i rencistów – odcinek renty, emerytury lub decyzja jak i inne dokumenty mogące uprawdopodobnić ważny interes wnioskującego w przyznaniu ulgi.

Decyzją Nr 2/12 z dnia 21.02.2012 r. Prezydenta Miasta Lublin:

- odroczone spłatę części opłaty planistycznej, tj. kwoty 39 064 zł do dnia 20.06.2017 r.,
- rozłożono na 60 rat kwotę pozostałego zobowiązania, tj. 20 000 zł (płatnych do 15 każdego miesiąca począwszy od 15.03.2012 r., przy czym pierwsza rata – 353 zł, pozostałe – 333 zł),
- odmówiono umorzenia opłaty prolongacyjnej naliczonej od ustalonych rat,
- odmówiono umorzenia opłaty prolongacyjnej od odroczonej spłaty części zobowiązania.

Opłata prolongacyjna została ustalona na łączną kwotę 4 017,50 zł (płatana w miesięcznych ratach od 10 zł do kwoty 124,50 zł).

Uzasadnienie: Powyższe rozwiązanie, z uwagi na brak posiadanego majątku przez zobowiązaną, pozwala na wyegzekwowanie naliczonej opłaty planistycznej.

*(Dowód: akta kontroli, str. 495)*

#### 6) postępowanie PL-SE-II.6725.3.14.2011

Dnia 02.11.2011 r. G.CH. złożyła wniosek o udzielenie ulgi w spłacie opłaty planistycznej ustalonej decyzją nr 27/10 z 17.03.2010 r. dla G.CH., stosownie do udziału

w sprzedanej nieruchomości, w kwocie 23 555 zł, tj. o umorzenie 50% opłaty, całej kwoty odsetek i wszelkich opłat dodatkowych oraz o spłatę pozostałej kwoty w miesięcznych ratach po 200 zł. Uzasadnienie wniosku: środki ze sprzedaży nieruchomości zostały rozdysponowana pomiędzy dzieci, wnioskodawca przebywa w mieszkaniu chronionym – DPS w Lublinie, poza tym leczony jest psychiatrycznie i wymaga systematycznego, drogiego leczenia.

Pismem z dnia 24.11.2011 r., na podstawie art. 75 §2, art. 77 § 1 i art. 50 § 1 K.p.a., wezwano stronę do złożenia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, oświadczenia w sprawie aktualnej sytuacji materialnej zobowiązanego (do oświadczenia należało dołączyć: zaświadczenie o dochodach własnych oraz osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym, jak też i inne dokumenty mogące uprawdopodobnić ważny interes wnioskującego o przyznanie ulgi. Pismo to nie zostało odebrane przez adresata. W dniu 15.12.2011 r. nastąpił zwrot z adnotacją poczty, że przesyłki nie podjęto w terminie.

Stronę ponownie wezwano do złożenia ww. dokumentów pismem z 10.02.2012 r. Strona powyższe wezwanie odebrała osobiście w dniu 16.02.2012 r.

Pismem z dnia 10.05.2012 r. (wysłano 11.05.2012 r.), po raz kolejny wezwano stronę do złożenia ww. dokumentów.

Według stanu na 14.05.2012 r. sprawa w toku.

*(Dowód: akta kontroli, str. 496-502)*

#### 7) postępowanie PL-SE-II.3124-3-2/10

Dnia 01.12.2010 r. W.P. złożyła wniosek o rozłożenie na raty, odroczenie, umorzenie częściowe lub całkowite opłaty planistycznej, ustalonej decyzją nr 27/10 z 17.03.2010 r. dla W.P. stosownie do udziału w sprzedanej nieruchomości, w kwocie 23 555 zł. Uzasadnienie wniosku: trudna sytuacja materialna, wnioskodawca jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku od 10 lat, jest w separacji z mężem, który również nie pracuje i nadużywa alkoholu i nie chce poddać się leczeniu. W związku z tym, że obecnie jest w separacji z mężem nie przebywa w swoim miejscu zameldowania. Dlatego też nie otrzymywała korespondencji dotyczącej opłaty planistycznej. Wnioskodawca utrzymuje córkę, która jest studentką.

Pismem z dnia 02.12.2010 r., na podstawie art. 75 §2, art. 77 § 1 i art. 50 § 1 K.p.a., wezwano stronę do złożenia, w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, oświadczenia w sprawie aktualnej sytuacji materialnej zobowiązanego. Należało dołączyć zaświadczenie z urzędu skarbowego o dochodach uzyskanych w 2009 r. jak i inne dokumenty mogące świadczyć o stanie sytuacji materialnej zobowiązanego.

Decyzją Nr 19/11 z dnia 25.02.2011 r. Prezydenta Miasta Lublin odmówiono



umorzenia w całości lub części, rozłożenia na raty, odroczenia spłaty opłaty planistycznej. Uzasadnienie: zobowiązana jest osoba bezrobotną, jednakże sytuacja ta, jak stwierdza sama wnioskodawczyni trwa od 10 lat, zatem nie jest to sytuacja nagła i istniała podczas sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Roztropnym było by zarezerwowanie części kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości na poczet przyszłej opłaty planistycznej. Nie czyniąc tego dłużniczka uzyskałaby ulgę w postaci umorzenia, chociażby części należności, stanęła by na niezaskarżeniu lepszej pozycji wobec tych, którzy wykazali się wspomnianą roztropnością.

Dnia 10.05.2011 r. strona odwołała się do SKO – z uwagi na jej trudną sytuację materialną i życiową strona wniosła o ponowne rozpatrzenie wniosku. Decyzją SKO.41/1883/PO/2011 z dnia 26.10.2011 r. uchylono zaskarżoną decyzję w całości i przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia. Uzasadnienie: Rozważenia organu I instancji dotyczyły jedynie przesłanek umorzenia opłaty planistycznej, pomijają kwestię wykluczenia lub uwzględnienia przesłanek odnoszących się do jej rozłożenia na raty oraz odroczenia spłaty opłaty planistycznej.

Według stanu na 14.05.2012 r. sprawa w toku.

*(Dowód: akta kontroli, str. 503)*

#### 8) postępowanie PL-SE-II.3124-3-2/11

Dnia 28.01.2011 r. J.M. złożyła wniosek o udzielenie ulgi w spłacie opłaty planistycznej (umorzenie w całości lub części opłaty, umorzenie w całości lub części odsetek od zaległości, rozłożenie na raty opłaty), ustalonej decyzją nr 19/10 z dnia 04.03.2010 r. dla J.M., stosownie do udziału w sprzedanej nieruchomości, w kwocie 31 680 zł. Uzasadnienie wniosku: trudna sytuacja materialna. Brak możliwości jednorazowego zapłacenia opłaty planistycznej. Wnioskodawca jest osobą niepracującą i schorowaną na utrzymaniu też schorowanego (po zawale serca) męża. Mąż prowadzi działalność gospodarczą, która nie przynosi dochodu. Pieniądze otrzymane ze sprzedaży zostały zainwestowane w tę firmę i przeznaczone na spłatę rat leasingowych. Mają na utrzymaniu troje uczących się dzieci.

Pismem z dnia 01.02.2011 r., na podstawie art. 75 §2, art. 77 § 1 i art. 50 § 1 K.p.a., wezwano stronę do złożenia, w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, oświadczenia w sprawie aktualnej sytuacji materialnej zobowiązanego. Należało dołączyć zaświadczenie z urzędu skarbowego o dochodach jak i inne dokumenty mogące świadczyć o stanie sytuacji materialnej zobowiązanego.

Decyzją Nr 22/11 z dnia 16.05.2011 r. Prezydenta Miasta Lublin:

- odmówiono umorzenia w całości lub części opłaty planistycznej,
- umorzono w całości naliczone odsetki w wysokości 2 696,71 zł od zaległości w spłacie



opłaty planistycznej,

- kwotę opłaty planistycznej rozłożono na 9 miesięcznych rat, płatnych po 3 520 zł (ustalono opłatę prolongacyjną w łącznej kwocie 1 472,50 zł płatnej w miesięcznych ratach od 86,50 zł do 240,50 zł).

Dnia 02.06.2011 r. strona odwołała się do SKO, wnosząc o uchylenie zaskarżonej decyzji w części i w tym zakresie orzeczenie co do istoty sprawy poprzez:

- umorzenie w całości lub w części opłaty planistycznej ustalonej w decyzji nr 19/10,
- rozłożenie ww. należności na raty w wysokości co najwyżej 500 zł miesięcznie.

Decyzją SKO.41/2258/PO/2011 z dnia 26.10.2011 r. uchylono zaskarżoną decyzję w całości i przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia. Uzasadnienie: Organ powinien dokonać ponownej oceny zgromadzonego materiału, uzupełnić materiał o dowody w zakresie dotyczącym przesłanek zastosowania lub nie wnioskowanych ulg, w tym aktualnej sytuacji skarżącej, np. podać z jakich powodów i kierując się jakimi, precyzyjnymi i odnoszącymi się do możliwości płatniczych dłużnika przesłankami, organ ustalił wysokość miesięcznych rat w spłacie opłaty planistycznej. Ponadto organ powinien również w sposób niebudzący wątpliwości ocenić przesłanki odmowy lub udzielenia wnioskowanych ulg, a stanowisko swoje rzetelnie i obszernie uzasadnić.

Według stanu na 14.05.2012 r. sprawa w toku.

*(Dowód: akta kontroli, str. 504)*

29. Stosowanie ulg było uwarunkowane od sytuacji materialnej i życiowej dłużnika oraz jego możliwości płatniczych. Na podstawie art. 75 § 2, art. 77 § 1 i art. 50 § 1 K.p.a. wzywano stronę do złożenia oświadczenia w sprawie aktualnej sytuacji materialnej zobowiązanego wraz z dołączeniem zaświadczenia z urzędu skarbowego o dochodach i innych dokumentów świadczących o sytuacji materialnej zobowiązanego.

*(Dowód: akta kontroli, str. 491-504)*

30. Ujawnione na dzień 31.03.2012 r. przypadki wygaśnięcia roszczeń Miasta Lublin z tytułu opłaty planistycznej przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rep. Nr	Oznaczenie nieruchomości (nr działki, powierzchnia, adres)	m.p.z.p. (zmiana), na obszarze którego położona jest zbyta nieruchomość	Przyczyna wygaśnięcia roszczeń	Zakładana kwota utraconej opłaty planistycznej (w zł)	Data wygaśnięcia roszczenia
1	2	3	4	5	6	7
1	2529/2005 23.06.2005	3/1, 3/2, 3/3, ul. Pancerniaków 25 i 25a, Obręb 12, ark. 8 powierzchnia 22 465 m <sup>2</sup>	m.p.z.p. miasta Lublin-część IV	przedawnienie	560 000	07.06.2010
2	2783/2005	7/2, 7/1, 4/8, 3/3, 8/2, 7/3,	m.p.z.p.	przedawnienie	300 000	07.06.2010



Lp.	Rep. Nr	Oznaczenie nieruchomości (nr działki, powierzchnia, adres)	m.p.z.p. (zmiana), na obszarze którego położona jest zbyta nieruchomość	Przyczyna wygaśnięcia roszczeń	Zakładana kwota utrąconej opłaty planistycznej (w zł)	Data wygaśnięcia roszczenia
1	2	3	4	5	6	7
	07.07.2005	7/4, ul. Grenadierów i ul. Pancerniaków, Obręb 12, ark. 9, pow. 12 143 m <sup>2</sup>	miasta Lublin-część IV			
3	3986/2005 11.10.2005	19/3, 20/3, 21/3, 22/3, 20/2, 21/2, 22/2, 2/31, 2/32, 2/30, 2/22, 2/18, 2/29, 2/21, 2/23, 2/20, 2/19 ul. Grenadierów al. Witosa, Obręb 12, ark. 9 powierzchnia 16 374 m <sup>2</sup>	m.p.z.p. miasta Lublin-część IV	przedawnienie	407 000	07.06.2010
4	4241/2005 28.10.2005	4241/2005 z dnia 28.10.2005, ul. Grenadierów, al. Witosa, Obręb 12, ark. 9 powierzchnia 11 328 m <sup>2</sup>	m.p.z.p. miasta Lublin-część IV	przedawnienie	280 000	07.06.2010
5	7566/05 31.10.2005	17/23, 17/27, 17/28, 17/29, 17/31, 17/32, 17/12, 17/9, 17/18, 17/19, 17/20, 17/25, 17/26, 17/30, 17/16, ul. Melgiewska 18, Obręb 45, ark. 8 i 9 pow. 95 898 m <sup>2</sup>	m.p.z.p. miasta Lublin-część IV	przedawnienie	2 400 000	07.06.2010
6	4986/2005 20.12.2005	4/9, 10/2, 2/6, 11/2, 14/1, 2/7, 4/10, 2/16, 2/5 ul. Pancerniaków, ul. Grenadierów, Obręb 12, ark. 9, pow. 6 128 m <sup>2</sup>	m.p.z.p. miasta Lublin-część IV	przedawnienie	150 000	07.06.2010
7	788/2007 28.02.2007	2/4 al. Kraśnicka 126, Obręb 40, ark. 2 powierzchnia 22 288 m <sup>2</sup>	m.p.z.p. miasta Lublin-część II	przedawnienie	650 000	08.11.2007
8	5173/2007 10.10.2007	17/2 ul. Gęsia 58, Obręb 70, ark. 2 powierzchnia 9 753 m <sup>2</sup>	m.p.z.p. miasta Lublin-część II	przedawnienie	70 000	08.11.2007
9	5182/2007 10.10.2007	17/2 ul. Gęsia 58, Obręb 70, ark. 2 powierzchnia 9 753 m <sup>2</sup>	m.p.z.p. miasta Lublin-część II	przedawnienie	70 000	08.11.2007
10	5157/2004 20.12.2004	6/3 ul. Gęsia 17a, obręb 40 ark 8 powierzchnia 1 075m <sup>2</sup>	m.p.z.p. miasta Lublin-część II	przedawnienie	11 000	08.11.2007
11	298/2007 07.03.2007	1020/3, 1018/1, 1017/2, 1016/2, 1003/1, 1004/1, 2/5, 2/9, 2/10, 2/17,2/22, 2/23,3/23,3/25, 4/2 6/6, 6/9 al. Kraśnicka, ul. Gęsia, Obręb 71 ark. 12 i obręb 40 ark 1 i 2 powierzchnia 93 747 m <sup>2</sup>	m.p.z.p. miasta Lublin-część II	przedawnienie	1 500 000	08.11.2007
12	10350/2005 06.10.2005	2/16 ul. Gęsia 1b obręb 40 ark 8 powierzchnia 614 m <sup>2</sup>	m.p.z.p. miasta Lublin-część II	przedawnienie	18 000	08.11.2007
13	2971/20030 9.06.2003	7/5 ul. Gęsia 7 obręb 40 ark 8 powierzchnia 5 084 m <sup>2</sup>	m.p.z.p. miasta Lublin-część II	przedawnienie	150 000	08.11.2007



Lp.	Rep. Nr	Oznaczenie nieruchomości (nr działki, powierzchnia, adres)	m.p.z.p. (zmiana), na obszarze którego położona jest zbyta nieruchomość	Przyczyna wygaśnięcia roszczeń	Zakładana kwota utraczonej opłaty planistycznej (w zł)	Data wygaśnięcia roszczenia
1	2	3	4	5	6	7
14	4315/2006 11.12.2006	7/1 ul. Gęsia obręb 40 ark 8 powierzchnia 2 856 m <sup>2</sup>	m.p.z.p. miasta Lublin – część II	przedawnienie	85 000	08.11.2007
15	3307/2005 20.09.2005	31/8, 101/1 ul. Pancerniaków 15, Obręb 12, ark. 9 ul. Pancerniaków, Obręb 12, ark. 1, powierzchnia 1 519 m <sup>2</sup>	m.p.z.p. miasta Lublin – część IV	przedawnienie	37 800	07.06.2010
16	3353/2005 21.09.2005					
17	3365/2005 21.09.2005					
18	3412/2005 22.09.2005					
19	4675/05 24.09.2005					
20	4675/05 23.06.2005	2/33, 2/34, 2/35, 3/1, 8/4, 8/5, 24/6, 24/7, 25/5, 30/7, 30/8, ul. Pancerniaków, ul. Grenadierów, Obręb 12, ark. 9, pow. 12 525 m <sup>2</sup>	m.p.z.p. miasta Lublin – część IV	przedawnienie	311 800	07.06.2010
21	4918/05 16.12.2005	2/13, 2/8, 34/7, 36/5, 2/12, 2/15, 12/2, 12/3, 2/9, 32/7, 2/3, ul. Pancerniaków, ul. Grenadierów, al. Witosa powierzchnia 23 128 m <sup>2</sup>	m.p.z.p. miasta Lublin – część IV	przedawnienie	575 900	07.06.2010
22	6799/05 29.09.2005	1/9 ul. Pancerniaków, ul. Grygowej, powierzchnia 9 861 m <sup>2</sup>	m.p.z.p. miasta Lublin – część IV	przedawnienie	245 500	07.06.2010
23	3971/06 08.09.2006	3/9, 3/10, 2/2, ul. Mełgiewska ark. 12 i obręb 40 ark 1 i 2 powierzchnia 6 008 m <sup>2</sup>	m.p.z.p. miasta Lublin – część IV	przedawnienie	150 000	07.06.2010

**Objaśnienia do tabeli:**

**do kolumny nr 4**

- m.p.z.p. miasta Lublin – część IV - zatwierdzony uchwałą nr 628/XXIX/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 marca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 99 z 23.05.2005 r.).
- m.p.z.p. miasta Lublin – część II - zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Lublinie nr 1688/LV/2002 z dnia 26 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 124 z 24.10.2002 r.).

**do kolumny nr 6**

- poz. nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 - podstawę określenia kwoty stanowi operat szacunkowy rzecz. S. Sz. dla działki o odpowiadającym przeznaczeniu w planach Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego LZM zatwierdzony uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie Nr XV/91/86 z 30.12.1986r. z późniejszymi zmianami przyjętymi uchwałą Rady Miejskiej w Lublinie Nr L/500/93 z 23.10.1993 r. i plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część IV.
- poz. nr 7 - podstawę określenia kwoty stanowi operat rzecz. Jerzego Kolczyńskiego dla tej działki.
- poz. nr 8, 9, 13, 14 - podstawę określenia kwoty stanowi operat szacunkowy rzecz. T.J. oraz rzecz. J.K. dla działki o odpowiadającym przeznaczeniu w planach Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego LZM zatwierdzony uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie Nr XV/91/86 z 30.12.1986r. z późniejszymi zmianami przyjętymi uchwałą Rady Miejskiej w Lublinie Nr L/500/93 z 23.10.1993 r. i plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II.
- poz. nr 10, 11, 12 - kwota szacowana przez Urząd Miasta.

(Dowód: akta kontroli, str. 505-507)

Przypadki przedstawione w powyższej tabeli, w pozycjach (Lp.) 1 – 14 zostały ujawnione i opisane w protokole kontroli w ramach kontroli NIK: nr I/10/008 *Ustalanie i egzekwowanie przez Miasto Lublin opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz realizacja roszczeń odszkodowawczych w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2005-2010*. Natomiast przypadki ujęte w pozycjach 15 – 23 ww. tabeli zostały ujawnione przez pracowników Wydziału Planowania w 2011 r., w wyniku działań podjętych przez Urząd Miasta po zakończeniu ww. kontroli NIK.

Odnosnie przyczyn wystąpienia przedawnień roszczeń z tytułu opłaty planistycznej, przedstawionych w pozycjach 15 – 23 ww. tabeli (na ogólną kwotę 1 321 000 zł), Elżbieta Matuszak – Dyrektor Wydziału Planowania, w wyjaśnieniach z dnia 22.05.2012 r. podała, że *„przedawnienia te wynikają z upłynięcia terminu do skutecznego wszczęcia postępowania spowodowanego brakiem przekazania aktów notarialnych z Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych, które warunkowały naliczenie opłaty planistycznej. Akty notarialne dotyczące ww. działek zostały pozyskane i te przedawnienia ujawnione przez pracowników Wydziału Planowania w 2011 r. w wyniku działań podjętych przez Urząd Miasta po zakończeniu kontroli NIK, przeprowadzonej w 2010 r.”*.

*(Dowód: akta kontroli, str. 516, 518)*

**31.** Prezydent Miasta Lublin w wyjaśnieniach z dnia 24.04.2012 r. (pismo znak: AK-M-I.1710.7.2012) podał, że windykacja należności z tytułu opłat planistycznych nie była objęta kontrolami wewnętrznymi prowadzonymi przez Wydział Audytu i Kontroli Urzędu Miasta.

*(Dowód: akta kontroli, str. 42-44)*

**32.,33.** Przypisanie zadań z zakresu weryfikowania zgłaszanych w związku z uchwaleniem/zmianą planu miejscowego roszczeń odszkodowawczych komórkom organizacyjnym Urzędu oraz pracownikom wykonujących faktycznie przedmiotowe zadania opisano w pkt. 1 niniejszego protokołu kontroli.

**34.** Dyrektor Wydziału Planowania odnośnie problemów w zakresie roszczeń odszkodowawczych występują w gminie w praktyce na etapie uchwalania planów miejscowych lub ich zmian, a następnie przy stosowaniu art. 36 i 37 u.p.z.p. w piśmie z dnia 18.05.2012 r. napisała:

*„W zakresie realizacji roszczeń odszkodowawczych występują następujące problemy:*

- niejednoznaczny zapis art. 36 ust. 1 „Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub*





zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części”.

Tak więc wprowadzane przy zmianach m.p.z.p. regulacje wynikające z dostosowania do aktualnie obowiązującego prawa mogą być dla właściciela nieruchomości bardzo dobrym sposobem na pozbycie się działki, która z różnych innych przyczyn stała się dla niego nieatrakcyjna.

- art. 37 ust. 9 „Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki” - w przypadku rozbieżności dotyczącej kwoty odszkodowania wnioskodawca może skutecznie blokować wypłatę odszkodowania w wysokości, która została uznana przez gminę czym naraża organ na poniesienie odsetek karnych od całej kwoty pomimo chęci uznania części (nawet w prawie pełnej wysokości) roszczenia przez gminę. Poza tym skierowanie sprawy do sądu przez wnioskodawcę może nastąpić np. po kolejnych 3 latach, gdyż wie, że odsetki z mocy prawa są nadal naliczane i nic na tym nie traci.”

(Dowód: akta kontroli, str. 508-515)

35. W poniższym zestawieniu porównano opracowane prognozy skutków finansowych w zakresie wydatków z rzeczywistymi skutkami uchwalenia/zmiany m.p.z.p., o których mowa w punkcie 6 protokołu kontroli, uchwalonych po 01.01.2008 r.:

L-p.	Oznaczenie dokumentu (tytuł, nr i data uchwały)	Data wejścia w życie	Prognozowane skutki finansowe uchwalonych planów lub ich zmian (wydatki gminy) w zł	Rzeczywiste skutki finansowe uchwalonych planów lub ich zmian (wydatki gminy) w zł*	5 : 4 w %
1	2	3	4	5	6
1	U nr 343/XIX/2008 z 24.04.2008 Zmiana cz. IV MPZP -obszaru A (strefa ekonomiczna)	14.06.2008 r.	W opracowanej prognozie skutków finansowych wprowadzenia zmiany m.p.z.p. nie wykazano wydatków gminy z tytułu odszkodowań spowodowanych zmianą m.p.z.p.	18 136 139	x
2.	U/394/XXII/2008 z 24.06.2008 Zmiana cz. II MPZP – wymiennikownie	14.09.2008 r.	W opracowanej prognozie skutków finansowych wprowadzenia zmiany m.p.z.p. nie wykazano wydatków gminy z tytułu odszkodowań spowodowanych zmianą m.p.z.p. Jak wyjaśnił Kierownik Referatu	0	x



Lp.	Oznaczenie dokumentu (tytuł, nr i data uchwały)	Data wejścia w życie	Prognozowane skutki finansowe uchwalonych planów lub ich zmian (wydatki gminy) w zł	Rzeczywiste skutki finansowe uchwalonych planów lub ich zmian (wydatki gminy) w zł*	5 : 4 w %
			ds. ekonomicznych skutków opracowań planistycznych: <i>przyjęte rozwiązania były zgodne z wnioskami o zmianę planu i nie zmieniają wartości nieruchomości.</i>		
3.	U/166/XI/2011 z dnia 30.06.2011 Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta dla obszaru położonego w rejonie ulic: Spółdzielczości Pracy i Nasutowskiej	29.09.2011 r.	W opracowanej prognozie skutków finansowych wprowadzenia zmiany m.p.z.p. w zakresie wydatków gminy z tytułu odszkodowań za utratę wartości nieruchomości spowodowaną zmianą m.p.z.p. zapisano, że <i>wszystkie grunty niezbędne do budowy na terenie objętym zmianą planu są własnością inwestora.</i>	0	x

\* wg stanu na 31.03.2012 r., stanowiące sumę kwot wynikającą z porozumień zawartych z osobami zgłaszającymi roszczenia odszkodowawcze oraz prawomocnych wyroków sądów. Pod tabelą należy podać sumę zapłaconych odsetek z tytułu opóźnienia w realizacji roszczeń odszkodowawczych

(Dowód: akta kontroli, str. 50-121)

Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany m.p.z.p., opracowane do dwóch zmian planów, tj:

1. Zmiany cz. IV MPZP – obszaru A (strefa ekonomiczna) – uchwała nr U/343/XIX/2008 z 24.04.2008 r., w tym w zakresie niewykazania wydatków gminy z tytułu odszkodowań za utratę wartości nieruchomości spowodowaną zmianą m.p.z.p.;
2. Zmiany cz. II MPZP – wymiennikownie – uchwała nr U/394/XXII/2008 z 24.06.2008 r.; były przedmiotem badań kontrolnych w ramach kontroli NIK I/10/008 *Ustalanie i egzekwowanie przez Miasto Lublin opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz realizacja roszczeń odszkodowawczych w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2005-2010.*

36. Zestawienie kwot wydatków z tytułu roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 36 u.p.z.p. zaplanowanych w Budżecie Miasta Lublin (w uchwałach budżetowych) i zrealizowanych przez Miasto Lublin w latach 2008-2012 przedstawia poniższe zestawienie:

Lata	Kwoty planowanych wydatków z tytułu roszczeń odszkodowawczych na podstawie art.36 u.p.z.p. <sup>1)</sup>	Zmiana w zakresie planowanych wydatków z tytułu roszczeń odszkodowawczych na podstawie art.36 2) u.p.z.p. <sup>2)</sup>	Kwota wykonanych wydatków z tytułu roszczeń odszkodowawczych na podstawie art.36 u.p.z.p.	Kwota wykonanych wydatków ogółem	Kwota wykonanych wydatków własnych	Udział % (4:5)x100	Udział % (4:6)x100
1	2	3	4	5	6	7	8
2008	0	0	0,00	1 215 685 973,22	1 106 330 728,54	0,00%	0,00%
2009	5 682 618	5 682 618,00	0,00	1 361 866 755,18	1 241 426 965,83	0,00%	0,00%
2010	10 000 000	10 000 000,00	9 999 618,00	1 381 303 672,79	1 257 778 063,19	0,72%	0,80%
2011	5 217 000	5 217 000,00	4 217 000,00	1 499 034 599,47	1 378 537 046,62	0,28%	0,31%
2012*	4 500 000	10 182 619,00	9 602 139,00	387 151 939,99	355 106 716,60	2,48%	2,70%
Ogółem	25 399 618	31 082 237,00	23 818 757,00	5 845 042 940,65	5 339 179 520,78	0,41%	0,45%

\* pierwszy kwartał

<sup>1)</sup> plan wg uchwały budżetowej

<sup>2)</sup> plan po zmianach na koniec okresu sprawozdawczego

(Dowód: akta kontroli, str. 126)

37. W latach 2008 – I kwartał 2012 r. wpłynęło do Urzędu Miasta Lublin ogółem 15 wniosków z tego o:

Przedmiot wniosku	Liczba wniosków	Wnioskowane kwoty odszkodowań	W jakiej wysokości (lub w jaki sposób) zostały te roszczenia zaspokojone	Liczba spraw wg stanu na 01.01.2008r.
a) odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę (art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.)	2009r. – 1	Brak kwoty we wniosku, wnioskodawca wystąpił o jej naliczenie	Nie uznano roszczenia za zasadne z uwagi na przekroczenie terminu wniesienia wniosku	0
b) wykupienie nieruchomości lub jej części (art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.)	7 z tego: 2009r. – 4 2010r. – 2 2011r. – 1	x	Nie uznano roszczenia za zasadne – brak obniżenia wartości działek	0
c) wypłatę odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3 u.p.z.p.)	6 z tego: 2008r. – 1 2009r. – 1 2010r. – 1 2011r. – 3	– 2008 r. – 5.683.129 zł, – 2009 r. – 9.020.700 zł, – 2010 r. – brak kwoty we wniosku, wnioskodawca wystąpił o jej naliczenie, – 2011 r. – 19.530.259 zł*	Z 6 złożonych wniosków 4 uznano za zasadne (z tego dwa załatwiono w pełni, dwa częściowo). W wyniku zawartych porozumień wypłacono odszkodowania na łączną kwotę 23.818.757 zł z tego: 2010r. – 9.999.618 zł, 2011r. – 4.217.000 zł, 2012r. – 9.602.139 zł <sup>1)</sup> , Dwa wnioski uznano za niezasadne i odmówiono wypłaty odszkodowania	0
d) zwrot zapłaconej opłaty w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego (art. 36 ust. 5 i 6 u.p.z.p.)	0	0	0	x
e) zwrot opłaty planistycznej w związku ze złożonym żądaniem wznowienia postępowania w wyniku wyroku TK z 9 lutego 2010 r. (P/58/08)	2010 r. – 1 wniosek z dnia 15.11.2010r.	216.060 zł	Zwrotu naliczonej opłaty planistycznej w kwocie 216.060 zł dokonano w dniu 17.12.2010 r.	x
Suma	15	34.450.148 zł	24.034.817 zł faktycznie wypłacono 18.352.199 zł <sup>1)</sup>	x

\* Kwota 19.530.259 zł wynikała z trzech wniosków tj.:

- dwóch Uniwersytetu Przyrodniczego na kwoty odpowiednio 19.083.339 zł oraz 164.700 zł,
- osób fizycznych na kwotę 282.220 zł.

<sup>1)</sup> W 2012 faktycznie wypłacono z 3.919.521 zł gdyż kwota 5.682.618 zł została potrącona Uniwersytetowi Przyrodniczemu w Lublinie tytułem nienależnie wypłaconego odszkodowania i przekazana na dochody Urzędu Miasta Lublin na podstawie ugody 19/PL/11 z dnia 14.11.2011 r.

(Dowód: akta kontroli, str. 127)

38. W okresie objętym kontrolą Urząd nie oferował nieruchomości zamiennych w związku ze złożonym wnioskiem o odszkodowanie na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p.

*(Dowód: akta kontroli, str. 127)*

39. Prezydent Miasta zarządzeniem nr 1130/2011 z dnia 25.11.2011 r. wprowadził procedurę rozpatrywania spraw związanych ze skutkami finansowymi uchwalenia lub zmiany m.p.z.p. między innymi w zakresie rozpatrywania roszczeń finansowych związanych ze skutkami uchwalenia albo zmiany m.p.z.p. dotyczących odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, wykupienia nieruchomości lub jej części oraz odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości w związku z jej zbyciem. W zarządzeniu postanowiono, że rozpatrywanie roszczeń finansowych związanych ze skutkami uchwalenia albo zmiany m.p.z.p. następuje na wniosek, który powinien zawierać:

- 1) w przypadku roszczenia o odszkodowanie za poniesioną szkodę rzeczywistą albo żądania wykupu nieruchomości – dokładne wskazanie nieruchomości oraz ewentualnych okoliczności i dowodów uzasadniających roszczenie;
- 2) w przypadku roszczenia o odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości w związku ze zbyciem nieruchomości – kopię aktu notarialnego dotyczącego umowy, mapę ewidencyjną z zaznaczoną nieruchomością będącą przedmiotem zbycia – stan aktualny na datę wejścia planu miejscowego w życie.

Po wpłygnięciu wniosku, Wydział Planowania sprawdza, czy wniosek został złożony przed terminem przedawnienia roszczenia.

W przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku, Wydział Planowania w terminie 14 dni od daty wpłygnięcia wniosku powiadamia pisemnie wnioskodawcę o brakujących dokumentach.

Wydział Planowania w terminie 21 dni od daty otrzymania kompletnego wniosku dokonuje wstępnej analizy zasadności zawartego w nim roszczenia polegającej na porównaniu stanu planistycznego przeznaczenia nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmiany oraz jej przeznaczenia po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie.

Jeżeli w wyniku analizy wstępnej stwierdza się brak podstaw do uznania roszczenia, Wydział Planowania odmawia w formie pisemnej realizacji roszczenia.

Jeżeli w wyniku analizy wstępnej zostanie stwierdzone istnienie przesłanek do uznania roszczenia, Wydział Planowania występuje do Biura Obsługi Prawnej o udzielenie informacji, czy dla danej nieruchomości było lub jest prowadzone postępowanie sądowe dotyczące przedmiotu roszczenia. W przypadku stwierdzenia, że postępowanie sądowe w sprawie przedmiotowej nieruchomości było prowadzone, Biuro Obsługi Prawnej przekazuje

Wydziałowi Planowania kopie orzeczeń kończących postępowanie. Biuro Obsługi Prawnej przekazuje Wydziałowi Planowania informację, że postępowanie w sprawie przedmiotowej nieruchomości toczy się, jak również informuje o uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie sądowe. W trakcie prowadzonego postępowania wyjaśniającego Wydział Planowania zwraca się do właściwych merytorycznie komórek Urzędu Miasta Lublin celem ustalenia, czy nieruchomość nie jest przedmiotem postępowania związanego z wystosowanym roszczeniem.

W przypadku stwierdzenia, że postępowania administracyjnego lub postępowania przed sądem nie było lub nie jest prowadzone, bądź braku prawomocnego orzeczenia sądowego zasądzającego odszkodowanie, Wydział Planowania dalsze rozpatrywanie wniosku o roszczenia prowadzi we współpracy z właściwymi merytorycznie komórkami organizacyjnymi Urzędu Miasta Lublin, które rozpoczyna od dokonania analizy określającej skutki finansowe zmiany przeznaczenia nieruchomości w m.p.z.p.

W przypadku potwierdzenia przez analizę zasadności roszczenia Wydział Planowania zawiadamia Skarbnika Miasta Lublin o prognozowanej wysokości zobowiązania finansowego.

Wydział Planowania organizuje negocjacje z wnioskodawcą i tak:

- 1) Negocjacje prowadzone są przy udziale przedstawicieli: Biura Obsługi Prawnej, Wydziału Planowania, Skarbnika Miasta Lublin lub osoby przez niego upoważnionej, a w przypadku wykupu lub zamiany nieruchomości również przy udziale przedstawicieli właściwych komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Lublin.
- 2) Z przeprowadzanych negocjacji sporządza się protokół, w którym określa się w szczególności wynegocjowaną wysokość odszkodowania, lub uzgodniony z uprawnionym inny sposób zaspokojenia roszczenia poprzez wykup nieruchomości lub jej zamianę.
- 3) Protokół stanowi podstawę zawarcia ugody w sprawie wypłaty kwoty odszkodowania.
- 4) Podstawą zawarcia ugody w sprawie wykupu nieruchomości lub jej zamiany jest uchwała Rady Miasta Lublin.

Podjęcie prac zmierzających do sporządzenia projektu ugody poprzedzone jest analizą wykorzystania środków finansowych planowanych w uchwale budżetowej na dany rok, na realizację roszczeń finansowych związanych ze skutkami uchwalenia albo zmiany m.p.z.p. W przypadku stwierdzenia konieczności dokonania zmiany planu finansowego w celu realizacji zobowiązań wynikających z ugody, Wydział Planowania opracowuje wniosek w tej sprawie i przedkłada go do Wydziału Budżetu i Księgowości zgodnie z przepisami

wewnętrzny Urzędu Miasta Lublin dotyczącymi wprowadzenia zmian w budżecie Miasta Lublin. Projekt ugody przygotowany jest przez Wydział Planowania w porozumieniu z Biurem Obsługi Prawnej, a w przypadku wykupu lub zamiany nieruchomości również z Wydziałem Gospodarowania Mieniem lub z Wydziałem Geodezji odpowiednio do kompetencji określonych regulaminem organizacyjnym Urzędu Miasta Lublin i wymaga kontrasygnaty Skarbnika Miasta Lublin.

Wydział Planowania przekazuje do Wydziału Budżetu i Księgowości dyspozycję wypłaty odszkodowania wraz z oryginałem podpisanej ugody jako dowód księgowy prawidłowo sporządzony w myśl procedur w sprawie obiegu i kontroli dowodów księgowych w Urzędzie Miasta Lublin, nie później niż w terminie 7 dni przed terminem realizacji zobowiązania wynikającego z zawartej ugody.

W przypadku wykupu lub zamiany nieruchomości Wydział Gospodarowania Mieniem lub Wydział Geodezji przygotowuje stosowny projekt uchwały Rady Miasta Lublin w sprawie wyrażenia zgody na wykup lub zamianę i na podstawie podjętej przez Radę Miasta uchwały i zawartej ugody dokonuje zakupu lub zamiany nieruchomości w formie aktu notarialnego. Wydział Gospodarowania Mieniem lub Wydział Geodezji przekazuje do Wydziału Budżetu i Księgowości dyspozycję wypłaty za wykup lub zamianę nieruchomości wraz z wypisem z aktu notarialnego jako dowód księgowy prawidłowo sporządzony w myśl procedur w sprawie obiegu i kontroli dowodów księgowych w Urzędzie Miasta Lublin nie później niż w terminie 7 dni przed terminem realizacji zobowiązania wynikającego z zawartej umowy.

*(Dowód: akta kontroli, str. 22-28)*

**40.** Wnioski w licznie 11, które wpłynęły do Urzędu Miasta Lublin w latach 2008-2010 w tym:

- 1) o zwrot opłaty planistycznej w związku ze złożonym żądaniem wznowienia postępowania w wyniku wyroku TK z 9 lutego 2010 r. (P/58/08) w kwocie 216.060 zł (Sprawa Nr ABU.SP.I.7322.IV-5/08),
- 2) o wypłatę odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku ze zmianą m.p.z.p. dla:
  - Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie na podstawie ugody z dnia 22.12.2009 r. w kwocie 5.682.618 zł za obniżenie wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr 1/75,
  - Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie na podstawie ugody z dnia 20.04.2010 r. w kwocie 8.534.000 zł za obniżenie wartości działek 1/72 i 1/73

były przedmiotem badań kontrolnych w ramach kontroli NIK I/10/008 *Ustalanie i egzekwowanie przez Miasto Lublin opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz realizacja roszczeń odszkodowawczych w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2005-2010.*

Badaniami kontrolnymi objęto 4 wnioski, które wpłynęły do Urzędu Miasta, tj:

- 3 wnioski o wypłatę odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3 upzp.) w związku ze zmianą lub uchwaleniem m.p.z.p., z tego:
  - dwa wnioski Uniwersytetu Przyrodniczego na kwoty odpowiednio 19.083.339 zł (z patrz punkt 41-43. protokołu kontroli ) oraz 164.700 zł – patrz punkt 41-43.1. protokołu kontroli,
  - 1 wniosek osób fizycznych na kwotę 282.220 zł – patrz punkt 40.1. protokołu kontroli,
- 1 wniosek o wykupienie nieruchomości lub jej części – patrz punkt 40.2 protokołu kontroli.

**40.1.** W dniu 04.01.2011 r. wpłynął do Urzędu Miasta wniosek o zapłatę odszkodowania równego obniżenia wartości nieruchomości położonej w Lublinie przy ulicy Jana Sawy, a oznaczonej jako działka gruntu nr 35/3 3 arkusz 2, obręb 28-Rury Jezuickie; w części w której nastąpiła zmiana kategorii przeznaczenia terenu w związku ze zmianą m.p.z.p. miasta Lublina – część II. W uzasadnieniu wniosku zapisano, że w roku 2007 osoby wymienione jako wnioskodawcy byli współwłaścicielami nieruchomości gruntowej o powierzchni 2794 m<sup>2</sup>, oznaczonej jako działka nr 35/3 arkusz 2, obręb 28-Rury Jezuickie. Uchwałą Nr 196/XIII/2007 Rady Miasta Lublin z dnia 25 października 2007 roku dokonano zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II. W wyniku tych zmian w części nieruchomości nastąpiła zmiana kategorii przeznaczenia z UC - tj. z terenów koncentracji funkcji usługowych na IIA34KX – tj. tereny komunikacji pieszej. W dniu 26.03.2010 r. zbyto część działki 35/3 (tj. działkę 35/4 o pow. 2096 m<sup>2</sup>). Do wniosku załączono operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym oszacowano utratę wartości 282 220,00 zł.

*(Dowód: akta kontroli, str. 128-130)*

Dyrektor Wydziału Planowania pismem znak PL-SE-II.6725.2.1.2011 z dnia 21.07.2011 r. poinformowała wnioskodawców że nie uznano ich żądania wypłacenia odszkodowania, na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. W uzasadnieniu stwierdzono, że: w obowiązującym do dnia 13 stycznia 2008 r. m.p.z.p. miasta Lublin - część II część działki 35/3, z której wydzielono działkę 35/4, położona była w 4 obszarach funkcjonalnych:

- północno-zachodnia część oznaczona była symbolem KS1 – tereny urządzeń

- komunikacyjnych z przeznaczeniem gruntów pod parkingi, parkingo-garaże i garaże,
- centralna część oznaczona była symbolem KDD – tereny tras komunikacyjnych z przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg (ulic) publicznych i urządzeń z nimi związanych – ulica dojazdowa,
  - południowo-wschodnia część oznaczona była symbolem UC – tereny koncentracji funkcji usługowych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację programów różnorodnych funkcji, o wysokim stopniu atrakcyjności i odpowiednich standardach z zakresu: administracji, finansów i ubezpieczeń, kultury, turystyki, handlu z wykluczeniem obiektów wielkokubaturowych.

Rada Miasta Lublin uchwałą nr 196/XIII/2007 z dnia 25 października 2007 r. zatwierdziła zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II w fragmencie obejmującym południową część ośrodka usługowego „Centrum Zana”, w granicach: od północy – północna linia rozgraniczająca ul. Zana, na wysokości od ul. Zygmunta Krasińskiego do ul. Faraona, od wschodu – wschodnia linia rozgraniczająca ul. Faraona, od południa – północna granica obszaru osiedli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: os. Prusa, os. Konopnickiej, os. Sienkiewicza, os. Krasińskiego, od zachodu – wschodnia linia rozgraniczająca ul. Zygmunta Krasińskiego. Z dniem wejścia w życie ww. zmiany, na obszarze tym, przestały obowiązywać zapisy zawarte w uchwale nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II. Przedmiotowy teren objęty jest 3 obszarami funkcjonalnymi:

- południowo-wschodnia część oznaczona jest symbolem HA 34KX – tereny komunikacji pieszej z przeznaczeniem gruntów pod tereny wydzielonych ciągów pieszych,
- pas po stronie zachodniej (przy granicy z działką nr 17) oznaczony jest symbolem MA 18KS1u – tereny komunikacji w zakresie parkowania z dopuszczeniem usług,
- zachodnia (od północy) i centralna część oznaczona jest symbolem IIA6KDD-G – tereny komunikacji drogowej z przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg publicznych – ulica klasy dojazdowej, gminna.

Jednym z warunków zgłoszenia roszczenia odszkodowawczego przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości po zmianie planu miejscowego jest zaistnienie któregoś z niżej wymienionych czynników:

- uniemożliwienie korzystania z nieruchomości lub z jej części w sposób dotychczasowy,
- uniemożliwienie korzystania z nieruchomości lub z jej części zgodnie z dotychczasowym



- przeznaczeniem,
- istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości lub z jej części w sposób dotychczasowy,
  - istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości lub z jej części zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

W celu ustalenia czy w przedmiotowej sprawie zachodzi któraś z ww. przesłanek dokonano porównania zapisów aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin z zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wcześniej obowiązujących na terenie objętym wnioskiem. Porównanie zapisów obydwu planów wskazuje na częściową zmianę sposobu użytkowania przedmiotowej działki. Część z funkcji usługowych (UC) została w planie przekształcona na potrzeby komunikacji pieszej (HA 34KX). Pozostałe tereny nie zmieniły swojego przeznaczenia. W piśmie wskazano, że powyższa zmiana nie świadczy o obniżeniu wartości nieruchomości i powstaniu roszczenia z tego tytułu. W niniejszej sprawie miernikiem rzeczywistej szkody jest różnica wartości nieruchomości sprzed zmiany jej przeznaczenia w planie miejscowym w stosunku do wartości tejże nieruchomości po zmianie jej przeznaczenia. Brak jest innych okoliczności, które rzutowałyby na wysokość szkody. Zgodnie z przepisami art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. – odszkodowanie przysługuje w sytuacji, gdy właściciel nie zbywa nieruchomości. W przypadku zbycia nieruchomości ma zastosowanie zapis art. 36 ust. 3 u.p.z.p., z którego wynika możliwość żądania od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Wysokość odszkodowania wiąże się z obiektywnym obniżeniem wartości tej nieruchomości. Przez wartość nieruchomości ustawa rozumie wartość rynkową nieruchomości (art. 2 pkt 18 u.p.z.p.) tj. najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych (art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami), a wartość tę ustala biegły w opracowanym operacie. W omawianym przypadku podstawą do ustalenia wartości nieruchomości jest § 36 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) w zw. z art. 149 – 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Analiza ww. przepisów nie wskazuje na utratę wartości będącej przedmiotem zbycia działki 35/3. Odnosząc się do załączonego do wniosku operatu szacunkowego stwierdzono, że został on poddany szczegółowej analizie. Błędy w nim popełnione wraz z występującymi brakami nie pozwalają na uznanie tego opracowania za dokument wiarygodny, mogący stanowić dowód w

sprawie.

*(Dowód: akta kontroli, str. 131-133)*

40.2. W dniu 12.10.2011 r. wpłynął wniosek o wykupienie działki nr 25 obręb 42 Wiktoryn, arkusz 7 w trybie art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.

*(Dowód: akta kontroli, str. 134)*

Dyrektor Wydziału Planowania pismem znak PL-SE-II.6725.2.8.2011 z dnia 16.12.2011 r. ustosunkowując się do wniosku z dnia 12.10.2011 r. poinformowała, że nie uznaje za uzasadnione żądanie wykupienia ww. działki z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W uzasadnieniu odmowy zapisano, że: w myśl art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p., jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub z jej części, w dotychczasowy sposób, lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy wykupienia nieruchomości.

Warunkiem zgłoszenia roszczenia odszkodowawczego przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości po zmianie planu miejscowego jest zaistnienie jednego z niżej wymienionych czynników:

- uniemożliwienie korzystania z nieruchomości lub z jej części w sposób dotychczasowy,
- uniemożliwienie korzystania z nieruchomości lub z jej części zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem,
- istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości lub z jej części w sposób dotychczasowy,
- istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości lub z jej części zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Do dnia 7 listopada 2002 r. na obszarze objętym roszczeniami obowiązywał Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego LZM zatwierdzony uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie Nr XV/91/86 z dnia 30 grudnia 1986 r. z późniejszymi zmianami w którym działka nr 25 znajduje się w większości w obszarze o symbolu 0 135 KZo – tereny ulic z przeznaczeniem pod projektowaną ulicę w kategorii zbiorczej obszarowej. Dodatkowo nieruchomość znajduje się w północno-wschodniej części w obszarze o symbolu IV B 17MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z możliwością realizacji różnych form zabudowy z przewagą zabudowy wielorodzinnej oraz usług towarzyszących w oparciu o plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego.

Od dnia 8 listopada 2002 r. na terenie, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa działka obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Lublinie nr 1641/LIII/2002 z dnia 29 sierpnia 2002 r. Działka objęta jest następującymi funkcjami:

- M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- KDZ – ulice zbiorcze,
- KX – tereny komunikacji pieszej,
- KDD – ulice dojazdowe.

Do czasu przekształcenia terenu zgodnie z docelowymi funkcjami istnieje możliwość dotychczasowego sposobu użytkowania (§ 10 pkt 1) lub dopuszczone jest zagospodarowanie tymczasowe (§10 pkt 3). Porównanie zapisów ww. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin nie wskazuje na obniżenie wartości działki nr 25 położonej w Lublinie w rejonie ul. Bazylianówka.

*(Dowód: akta kontroli, str. 135,136)*

**41-43.** W dniu 14.04.2011 r. Uniwersytet Przyrodniczy w Lublinie na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1, ust. 3, art. 37 ust. 1 u.p.z.p. zwrócił się o wypłatę odszkodowania w łącznej kwocie 19.083.339 zł za szkodę z tytułu obniżenia wartości sprzedanych przez Uniwersytet Przyrodniczy działek:

- nr 1/65 o pow. 4.972 m<sup>2</sup>, nr 1/75 o pow. 15.616 m<sup>2</sup>,
- nr 1/76 o pow. 65.364 m<sup>2</sup>.

Wymienione wyżej działki zostały wniesione przez Uniwersytet Przyrodniczy do Specjalnej Strefy Ekonomicznej Euro-Park Mielec. Wniesienie ich do tej Strefy spowodowało wprowadzenie przez Gminę Lublin zmian w planie zagospodarowania przestrzennego i w konsekwencji obniżenie wartości rynkowej działek (Uchwała nr 343/XIX/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część IV – obszar A.

W wniosku wskazano, że działki nr 1/65 o pow. 49.272 m<sup>2</sup>, nr 1/70 o pow. 15.616 m<sup>2</sup> zostały sprzedane za kwotę 3.894.000 zł netto (60 zł za m<sup>2</sup>) na rzecz Aliplast Sp. z o.o., zaś działka nr 1/76 o pow. 65.364 m<sup>2</sup> została sprzedana za kwotę 3.333.565 zł netto (51 zł za m<sup>2</sup>) na rzecz Ramatti Sp. z o.o.

Wartość rynkowa sprzedanych działek przed dokonaniem zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego wynosiła dla:

- działki nr 1/65 o pow. 49.272 m<sup>2</sup>, nr 1/70 o pow. 15.616 m<sup>2</sup> – 13.107.376 zł.

- działka 1/76 o pow. 65.364 m<sup>2</sup> – 13.203.528 zł.

Wysokość należnego odszkodowania we wniosku obliczono w następujący sposób:

- działki nr 1/65 o pow. 49.272 m<sup>2</sup>, nr 1/70 o pow. 15.616 m<sup>2</sup> – 9.213.376 zł. Podana kwota odszkodowania stanowi różnicę pomiędzy wartością rynkową a ceną sprzedaży (13.107.376 zł - 3.894.000 zł = 9.213.376 zł)
- działka 1/76 o pow. 65364 m<sup>2</sup> – 9.869.963 zł. Podana kwota odszkodowania stanowi różnicę pomiędzy wartością rynkową a ceną sprzedaży (13.203.528 zł - 3.333.565 zł = 9.869.963 zł).

W wniosku wyliczono, że razem za wszystkie sprzedane działki należne Uniwersytetowi Przyrodniczemu odszkodowanie wynosi 19.083.339 zł. (9.213.376 zł + 9.869.963 zł = 19.083.339 zł). W załączeniu przedłożono wycenę nieruchomości będących przedmiotem niniejszego wniosku, umowy kupna sprzedaży zawarte w formie aktu notarialnego oraz projekt dwóch uгод w przedmiocie wypłaty przez Gminę Lublin na rzecz Uniwersytetu Przyrodniczego wyliczonego powyżej odszkodowania.

*(Dowód: akta kontroli, str. 137,138)*

W wyniku przeprowadzonego postępowania spośród dwóch ofert, które wpłynęły do Urzędu na wykonanie operatów szacunkowych dla działek nr 1/65, nr 1/70, nr 1/75 w celu określenia w trybie art. 36 u.p.z.p. różnicy wartości nieruchomości spowodowanej wejściem w życie uchwały nr 343/XIX/2008 Rady Miasta – część IV – obszar A tj.:

- Biura Obsługi i Doradztwa Inwestycyjnego w kwocie 19.680 zł brutto,
  - ARS-TAX nieruchomości s.c. w kwocie 6.396 zł brutto,
- zawarto w dniu 08.06.2011 r. umowę z ARS-TAX nieruchomości s.c. na wykonanie ww. operatów szacunkowych za kwotę 6.396 zł brutto.

*(Dowód: akta kontroli, str. 139-146)*

W przedłożonych w dniu 12.07.2011 r. operatach wykonanych przez rzeczoznawcę majątkowego uprawnienia nr 1843 (przedsiębiorstwo ARS-TAX nieruchomości s.c.) wskazano następujące różnice wartości nieruchomości spowodowanej wejściem w życie uchwały nr 343/XIX/2008 Rady Miasta – część IV – obszar A:

- dla działek nr 1/65 oraz 1/70 o łącznej powierzchni 64.888 m<sup>2</sup> przed zmianą m.p.z.p. 13.579.800 zł, po zmianie planu 4.055.500 zł, (różnica stanowiła kwotę 9.524.300 zł,
- dla działki 1/76 o pow. 65.364 m<sup>2</sup> przed zmianą m.p.z.p. 4.368.300 zł, po zmianie planu 4.085.300 zł, (różnica stanowiła kwotę 283.000 zł).

*(Dowód: akta kontroli, str. 147-193)*

Po przeanalizowaniu ww. operatów szacunkowych Uniwersytet Przyrodniczy pismem znak R-075/12/2011 z dnia 05.09.2011 r. poinformował, że dla działki 1/76 zlecił ponowną wycenę wartości nieruchomości spowodowanej wejściem w życie uchwały nr 343/XIX/2008 Rady Miasta – część IV – obszar A. Natomiast dla działek nr 1/65 oraz 1/70 zażądano odszkodowania w kwocie 9.685.800 zł stanowiącą różnicę pomiędzy kwotą uzyskaną ze sprzedaży a kwotą stanowiącą wartość nieruchomości przed zmianą planu wykazaną ww. operacie szacunkowym dla działek nr 1/65 oraz nr 1/70.

*(Dowód: akta kontroli, str. 200,201)*

Dyrektor Wydziału Planowania w piśmie znak PL-SE-II.6725.2.7.2011 z dnia 21.09.2011 r. ustosunkowała się do żądania Uniwersytetu stwierdzając, że uznanie żądanej w nim kwoty 9 685 800,00 zł jako słusznej z tytułu odszkodowania za poniesioną szkodę spowodowaną zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część IV – obszar A, obejmującego działki 1/65 i 1/70 jest niezgodne z obowiązującym stanem prawnym. Zgodnie z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. wysokość odszkodowania za nieruchomość, której wartość uległa zmniejszeniu w wyniku uchwalenia zmiany planu miejscowego, a właściciel zbył tę nieruchomość, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu zmiany planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu. Ustalenie wartości, zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie o gospodarce nieruchomościami, należy wyłącznie do rzeczoznawcy majątkowego posiadającego stosowne uprawnienia. Określa on wartość rynkową tej nieruchomości w odpowiednich stanach planistycznych, biorąc do szacowania z aktów notarialnych ceny z transakcji zbycia nieruchomości, które były przeprowadzone w danym okresie. Nie jest brana pod uwagę cena zbycia nieruchomości, której odszkodowanie dotyczy. Wobec powyższego Urząd nie może uznać kwoty wynikającej z aktu notarialnego za podstawę do wypłaty odszkodowania.

*(Dowód: akta kontroli, str. 202)*

Rektor Uniwersytetu Przyrodniczego pismem znak R-075/13/2011 z dnia 26.09.2011 r. przystał na wypłatę odszkodowania w kwocie 9.524.300 zł.

*(Dowód: akta kontroli, str. 203-205)*

W dniu 14.11.2011 r. Rektor Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie oraz Prezydent Miasta Lublin zawarli ugodę na mocy której Gmina Lublin zobowiązała się wypłacić

Uniwersytetowi Przyrodniczemu w Lublinie kwotę 9.524.300 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości działek nr 1/65 i nr 1/70 spowodowane zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto postanowiono, że w celu wykonania zaleceń pokontrolnych Najwyższej Izby Kontroli, z kwoty powyższego odszkodowania dokonane zostaje potrącenie wierzytelności Gminy Lublin w kwocie 5.682.618 zł tytułem nienależnie wypłaconego przez Gminę Lublin odszkodowania na rzecz Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie na mocy ugody zawartej w dniu 22 grudnia 2009 roku. Mając na względzie potrącenie, ustalono iż Gmina Lublin zobowiązuje się wypłacić na rzecz Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie kwotę 3.841.682 zł ( tj. 9.524 300 zł. - 5.682 618 zł = 3.841.682 zł). Strony uzgodniły, że ustalone niniejszą ugodą odszkodowanie, z uwzględnieniem dokonanego potrącenia, tj. w kwocie 3.841.682 zł wypłacone zostanie przez Gminę Lublin w terminie do dnia 30.03.2012 roku.

*(Dowód: akta kontroli, str. 214,216)*

Dyrektor Wydziału Planowania w wyjaśnieniach z dnia 18.05.2012 r. odnośnie niezakończenia postępowania w spr. wypłaty odszkodowania za obniżenie wartości działki 1/76 napisała:

*„Uniwersytet Przyrodniczy w dniu 14 kwietnia 2011r. złożył wniosek o wypłatę odszkodowania za poniesioną szkodę z tytułu obniżenia wartości rynkowej sprzedanych przez Uczelnię działek: nr 1/65, 1/70 i 1/76 położonych w Lublinie w pobliżu ul. Doświadczalnej. Uznając zasadność roszczenia Gmina Lublin nie odniosła się do kwot wskazanych we wniosku lecz uzależniła ich wysokość od wartości rynkowej ww. działek ustalonych przez rzeczoznawcę majątkowego. W tym celu zleciła Pani Teresie Janickiej, rzeczoznawcy majątkowemu – nr uprawnień 1843, wykonanie stosownego operatu, uzgadniając jednocześnie z Uniwersytetem Przyrodniczym powstrzymanie się od naliczania odsetek ustawowych do czasu osiągnięcia ostatecznego porozumienia. Po wykonaniu 2 operatów – jednego dla działek nr 1/65 i 1/70, które stanowią jedną nieruchomość, drugiego dla działki 1/76 stanowiącej nieruchomość odrębną, poinformowano o tym fakcie Uniwersytet Przyrodniczy, a następnie na wniosek Uczelni przekazano kopie operatów. Po zapoznaniu się z operatami Uniwersytet Przyrodniczy w piśmie znak: R-075/12/2011 z dnia 5 września 2011 r. ustosunkował się do tych opracowań, stwierdzając, że o ile do operatu dotyczącego działek nr 1/65 i 1/70 nie wnosi zastrzeżeń, to w przypadku operatu dotyczącego działki nr 1/76 zakwestionował wyliczone w nim kwoty. Jednocześnie Uczelnia stwierdziła, że zleciła wykonanie ponownej wyceny, i jednocześnie zobowiązała się do przedstawienia swojego stanowiska w przedmiocie wysokości odszkodowania za obniżenie wartości tej działki. Mając*

powyższe na uwadze, podpisana została przez Gminę Lublin i Uniwersytet Przyrodniczy ugoda dotycząca działek nr 1/65 i 1/70, a w przypadku działki nr 1/76 Gmina Lublin oczekuje na stanowisko Uczelni w celu ustosunkowania się do niego.”

(Dowód: akta kontroli, str. 508-515)

**41-43.1.** W dniu 14.04.2011 r. Uniwersytet Przyrodniczy w Lublinie na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1, ust.3, art. 37 ust. 1 u.p.z.p. zwrócił się o wypłatę odszkodowania w łącznej kwocie 164.700 zł za szkodę z tytułu obniżenia wartości sprzedanych przez Uniwersytet Przyrodniczy działek nr 1/100 o pow. 1731 m<sup>2</sup> oraz nr 1/101 o pow. 1684 m<sup>2</sup>.

We wniosku wskazano, że ww. działki zostały wniesione przez Uczelnię do Specjalnej Strefy Ekonomicznej Euro-Park Mielec. Wniesienie ich do tej Strefy spowodowało wprowadzenie przez Gminę Lublin zmian w planie zagospodarowania przestrzennego i w konsekwencji obniżenie wartości rynkowej działek Działka nr 1/100 została sprzedana za kwotę 103.860 zł (60 zł za m<sup>2</sup>) Rep A Nr 2575/2010 z dnia 28.07.2010 r. Działka została sprzedana o 86.861 zł taniej w stosunku do ceny uzyskanej ze zbycia temu samemu podmiotowi w ramach jednego przetargu innej działki nr 1/127 o pow. 6908 m<sup>2</sup> (110,18 zł za m<sup>2</sup>).

Działka nr 1/101 została sprzedana za kwotę 101.040 zł (60 zł za m<sup>2</sup>) Rep Nr 9/2010 z dnia 05.01.2010r. Działka została sprzedana o 77.839 zł taniej w stosunku do ceny uzyskanej ze zbycia temu samemu podmiotowi w ramach jednego przetargu innej działki nr 1/116 o pow. 2044 m<sup>2</sup> (106,18 zł za m<sup>2</sup>).

Wartość sprzedanych działek nr 1/100 i nr 1/101, zdaniem Uniwersytetu Przyrodniczego uległa obniżeniu o łączną kwotę 167.700 zł, co spowodowane zostało zarówno kształtem działek powstałych ze względu na wybudowanie drogi gminnej, oraz powierzchnią mniejszą od powierzchni minimalnie projektowanej działki.

Do wniosku załączono akty notarialne dotyczące zbycia przedmiotowych nieruchomości oraz operat szacunkowy nr 4/2009/W wykonany 17.02.2009 r. przez rzeczoznawcę majątkowego upr. nr 2259 w którym określono wartość działek wg stanu na dzień 02.02.2009 r.:

- działki nr 1/100 o pow. 1731 m<sup>2</sup> na kwotę 102.302 zł (59,10 zł za m<sup>2</sup>),

- oraz nr 1/101 o pow. 1684 m<sup>2</sup> na kwotę 99.524 zł (59,10 zł za m<sup>2</sup>).

Operat sporządzono na zlecenie Uniwersytetu Przyrodniczego w celu określenia aktualnej wartości rynkowej działek ustanowionych jako Specjalna Strefa Ekonomiczna Euro-Park Mielec Podstrefa Lublin, w celu dokonania transakcji kupna sprzedaży. W dniu 11.09.2009 r. ww. rzeczoznawca potwierdził aktualność operatu nr 4/2009/W.

(Dowód: akta kontroli, str. 217-253)

Dyrektor Wydziału Planowania pismem znak PL-SE-II.6725.2.8.2011 z dnia 08.12.2011 r. poinformował Dyrektora Wydziału Budżetu i Księgowości że zostało uznane żądanie Uniwersytetu Przyrodniczego odnośnie wypłaty odszkodowania w kwocie 77.839 zł i przygotowany jest projekt ugody pomiędzy Gminą Lublin a Uniwersytetem Przyrodniczym.

*(Dowód: akta kontroli, str. 254)*

Prezydent Miasta Lublin pismem znak PL-SE-II.6725.2.8.2011 z dnia 02.01.2012 r. stwierdził, że: w przypadku działki nr 1/101, na podstawie przedłożonych przez Uniwersytet Przyrodniczy dokumentów, w tym operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego oraz potwierdzenia aktualności tej wyceny na dzień 11 września 2009 r., a także dokumentów będących w posiadaniu Gminy Lublin uznaje kwotę roszczenia za uzasadnioną. Mając na uwadze, że postępowanie prowadzone w przypadku działek nr 1/65 i 1/70 gdzie nastąpiła zmiana z terenu oznaczonego symbolem AGc na oznaczony IVA50P1 tak jak w przypadku działki nr 1/101 nie budziło zastrzeżeń ze strony Uniwersytetu Przyrodniczego i zakończone zostało podpisaniem ugody, Prezydent zaproponował, aby przyjąć analogiczne rozwiązanie dla działki nr 1/101 i w oparciu o posiadane dokumenty zawrzeć stosowną ugodę.

W przypadku działki nr 1/100, zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmieniła przeznaczenie z terenu oznaczonego symbolem R1/UN na oznaczony IVA39P1 i włączyła ją do Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Euro – Park Mielec – podstrefa Lublin” – analogicznie jak dla działki nr 1/76 (obręb 12 – Felin, ark. 3). Z uwagi na brak uzgodnienia w omawianym przypadku wysokości odszkodowania odzwierciedlającego rzeczywistą szkodę spowodowaną taką zmianą przeznaczenia, Prezydent zaproponował pozostawić rozstrzygnięcie, co do wysokości odszkodowania za działkę nr 1/100 do czasu wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego, na koszt Urzędu Miasta, stosownego operatu szacunkowego.

*(Dowód: akta kontroli, str. 255-258)*

Dyrektor Wydziału Planowania w wyjaśnieniach z dnia 18.05.2012 r. na pytanie Dlaczego przy ustalaniu wartości odszkodowania za działkę 1/101 Urząd Miasta nie zlecił wykonania operatu szacunkowego określającego wartość działki przed i po zmianie m.p.z.p., a oparł się na operacie szacunkowym przedłożonym przez Uniwersytet Przyrodniczy? napisała:

*„Skladając wniosek o wypłatę odszkodowania za poniesioną szkodę z tytułu obniżenia wartości rynkowej sprzedanej przez Uczelnię działki nr 1/101 Uniwersytet Przyrodniczy*





*dołączył operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego Krystynę Kochańską - uprawnienia nr 2259. Ponieważ operat szacunkowy został wykonany w dniu 17 lutego 2009 r., a następnie we wrześniu 2009 r. rzeczoznawca majątkowy potwierdziła jego aktualność, i jednocześnie nie zaszły okoliczności, które mogłyby wpłynąć na wartość nieruchomości, uznano że był on aktualny w dniu zbycia nieruchomości, tj. 5 stycznia 2010 r. Zgodnie bowiem z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na datę zbycia nieruchomości określa się wszystkie wartości wynikające z art. 36 tej ustawy. Jednocześnie dokonano analizy cen zbycia nieruchomości o odpowiadającym przeznaczeniu w m.p.z.p., będących w rejestrze cen nieruchomości tut. Urzędu, mając jednocześnie na uwadze fakt, że działka nr 1/101 jest działką małą, pozbawioną możliwości zabudowy, niemożliwą do wykorzystania samodzielnie, niekształtną. Jako materiał porównawczy przyjęto również inne operaty szacunkowe będące w posiadaniu Gminy Lublin dla tego terenu lub terenów innych, lecz o odpowiadających funkcjach. Przyjęcie takiego sposobu postępowania wynikało z bogatej bazy porównawczej oraz pozwalało uniknąć poniesienia przez Gminę Lublin zbędnych wydatków z tym związanych."*

*(Dowód: akta kontroli, str. 508-515)*

W dniu 01.03.2012r. Rektor Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie oraz Prezydent Miasta Lublin zawarli ugodę nr 2/PL/12 na mocy, której uzgodniono (§ 2):

- 1) podstawę ustalenia wysokości odszkodowania za obniżenie wartości działki nr 1/101 stanowi operat szacunkowy z dnia 17 lutego 2009 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Krystynę Kochańską – uprawnienia nr 2259 oraz ceny działek sąsiednich.*
- 2) Wysokość odszkodowania o którym mowa w ust. 1 wynosi kwotę 77 839 zł i wynika z różnicy wartości działki nr 1/101 przed zmianą planu zagospodarowania przestrzennego i po zmianie planu zagospodarowania przestrzennego."*

Strony uzgodniły, że ustalone niniejszą ugodą odszkodowanie wypłacone zostanie przez Gminę Lublin w terminie do dnia 30.03.2012 r.

*(Dowód: akta kontroli, str. 262,263)*

Z negocjacji nie sporządzono protokołu do czego obligowały postanowienia § 11 ust. 3 zarządzenia Prezydenta Miasta Lublin nr 1130/2011 z dnia 25.11.2011 r. wprowadzającego procedurę rozpatrywania spraw związanych ze skutkami finansowymi uchwalenia lub zmiany m.p.z.p.

*(Dowód: akta kontroli, str. 217-263)*

Art. 37 ust. 11 u.p.z.p. stanowi, że w odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalenia lub zmiany planów miejscowych,

a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi.

Dyrektor Wydziału Planowania w wyjaśnieniach z dnia 18.05.2012 r. odnośnie niezakończenia postępowania w sprawie wypłaty odszkodowania za działkę 1/100, napisała: „Uniwersytet Przyrodniczy złożył wniosek wspólny dla dwóch odrębnych działek nr: 1/100 i 1/101. Wniosek ten został częściowo zrealizowany poprzez uznanie roszczenia w stosunku do działki nr 1/101, czego wynikiem było podpisanie przez JM Rektora i Prezydenta Miasta Lublin stosownej ugody, zakończonej ostatecznie przekazaniem przez Gminę Lublin ustalonej kwoty w pełni zaspokajającej roszczenia o odszkodowanie za obniżenie wartości tej działki. Jednocześnie wobec rozbieżności pomiędzy stronami co do wysokości odszkodowania za działkę nr 1/100 zlecono rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego w celu ustalenia wysokości odszkodowania. Po otrzymaniu, w najbliższych dniach, operatu szacunkowego od rzeczoznawcy, Gmina Lublin powiadomi o tym fakcie Uniwersytet Przyrodniczy celem podjęcia dalszych negocjacji.”

(Dowód: akta kontroli, str. 508-515)

Dyrektor Wydziału Planowania w wyjaśnieniach z dnia 18.05.2012 r. odnośnie braku protokołu z negocjacji z Uniwersytetem Przyrodniczym, napisała:

„Wniosek Uniwersytetu Przyrodniczego o wypłatę odszkodowania za poniesioną szkodę z tytułu obniżenia wartości rynkowej sprzedanych przez Uczelnię działek: nr 1/100 i 1/101 wpłynął do UM Lublin w dniu 11 października 2011 r. Z uwagi na fakt, że Gmina Lublin uznała żadaną kwotę roszczenia za działkę nr 1/101 za zasadną, nie przeprowadzono negocjacji w sprawie wysokości tego odszkodowania, które uznano w zaistniałej sytuacji jako zbędne. Przeprowadzono jednak negocjacje w sprawie terminu zapłaty. Z uwagi na brak możliwości spotkania bezpośredniego JM Rektora i Prezydenta Miasta Lublin w tym celu, negocjacje przeprowadzono nie w sposób bezpośredni, a poprzez korespondencję uznając, że w danym przypadku powyższa forma będzie odpowiadała wymogom formalnym.”

(Dowód: akta kontroli, str. 508-515)

44. Urząd Miasta Lublin nie posiadał, do czasu zakończenia kontroli, informacji czy wnioskodawcy z którymi Urząd Miasta nie doszedł do porozumienia w sprawie wypłaty odszkodowania wystąpili do sądów powszechnych z takimi roszczeniami.

(Dowód: akta kontroli, str. 127)

45. W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego lub jego zmiany w części lub w całości.

(Dowód: akta kontroli, str. 127)

46-47. Wywiązywanie się przez Prezydenta Miasta Lublin w latach 2011 – 2012 z obowiązku przedstawienia na sesji Rady Miasta Lublin informacji o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 opisano w punkcie 22. 23. niniejszego protokołu kontroli.

48. W poniższym zestawieniu zilustrowano daty złożenia wniosków o wypłatę odszkodowania oraz daty wykonania przez Urząd obowiązku wynikającego ze zgłoszonych roszczeń:

L. p.	Podmiot	Data wniosku	Data porozumienia stron	3-2 w miesiącach i dniach	Termin zapłaty odszkodowania przyjęty w porozumieniu stron	Data zapłaty odszkodowania	6-5 lub 6-2 w miesiącach i dniach
	1	2	3	4	5	6	7
1	UMCS w Lublinie	21.04.2009	20.04.2010	12m-cy	I rata- 31.05.2010 II rata-31.01.2011	I rata -31.05.2010 II rata -31.01.2011	0 0
2	Uniwersytet Przyrodniczy w Lublinie	15.06.2008	22.12.2009	18 m-cy, 7dni	31.03.2010	30.03.2010	0
3	Uniwersytet Przyrodniczy w Lublinie	14.04.2011	14.11.2011	7 m-cy,	30.03.2012	30.03.2012	0
4	Uniwersytet Przyrodniczy w Lublinie	10.10.2011	1.03.2012	4 m-ce, 21 dni	30.03.2012	30.03.2012	0

(Dowód: akta kontroli, str. 264)

Wypłata odszkodowań dla podmiotów wskazanych w pozycjach 1 oraz 2 powyższego zestawienia były przedmiotem badań kontrolnych w ramach kontroli NIK I/10/008 *Ustalenie i egzekwowanie przez Miasto Lublin opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz realizacja roszczeń odszkodowawczych w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2005-2010.*

49. Porozumienie w sprawie wypłaty odszkodowania dla Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie za obniżenie wartości działek nr 1/65 o pow. 49.272 m<sup>2</sup> oraz 1/70 o pow. 15.616 m<sup>2</sup> spowodowane zmianą m.p.z.p. zawarto w terminie 7 miesięcy od daty złożenia wniosku. Wniosek wpłynął do Urzędu 14.04.2011 r. natomiast ugodę zawarto 14.11.2011 r.

Dyrektor Wydziału Planowania w odpowiedzi na pytanie :

Dlaczego roszczenia Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie o wypłatę odszkodowania za obniżenie wartości działek nr nr: 1/65 o pow. 49272 m<sup>2</sup> oraz 1/70 o pow. 15616 m<sup>2</sup> nie zrealizowano w terminie określonym w art. 37 ust. 9 u.p.z.p., tj. w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku?

napisała:



„W wyniku roszczenia Uniwersytetu Przyrodniczego o wypłatę odszkodowania za obniżenie wartości działek nr 1/65 i 1/70 wykonano operat szacunkowy określający wysokość tego odszkodowania. Operat został przekazany Uniwersytetowi Przyrodniczemu 22 lipca 2011r. Po jego przeanalizowaniu JM Rektor przesłał 6 września 2011r. pismo na ręce Pana Prezydenta, w którym zaakceptował wynikającą z operatu szacunkowego wysokość odszkodowania. W międzyczasie Uniwersytet Przyrodniczy wyraził zgodę na odstąpienie od naliczania ewentualnych odsetek karnych w przypadku przekroczenia terminu wskazanego w ustawie o p.z.p., o co wnioskowała Gmina. Pozostały czas do podpisania umowy wynikał z czasu jaki był niezbędny prawnikom Uczelni i Gminy na uzgodnienie ostatecznego tekstu, oraz wynikał z ustalenia podpisania tego dokumentu przez JM Rektora i Prezydenta Miasta na wspólnym spotkaniu. Z uwagi na napięte terminarze obu tych osobistości, nie udało się ustalić wcześniejszego dogodnego terminu podpisania umowy.”

(Dowód: akta kontroli, str. 508-515)

50. Urząd Miasta wypłaty odszkodowania dla Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie (poz. 3,4 powyższego zestawienia) za obniżenie wartości działki nr 1/65, nr 1/70, nr 1/101 spowodowane zmianą m.p.z.p. dokonywał w terminach zawartych w porozumieniach.

(Dowód: akta kontroli, str. 264)

51. Prezydent Miasta Lublin w piśmie znak AK-M-I.1710.7.2012 z dnia 24.04.2012 r. poinformował, że postępowania w sprawach zgłoszonych roszczeń odszkodowawczych przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, w tym terminowość dokonywanej zapłaty, nie były badane w ramach kontroli wewnętrznej prowadzonej przez Wydział Audytu i Kontroli Urzędu Miasta Lublin.

(Dowód: akta kontroli, str. 42-44)

52. W poniższym zestawieniu zilustrowano realizację wniosków NIK po kontroli I/10/008 Ustalenie i egzekwowanie przez Miasto Lublin opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz realizacja roszczeń odszkodowawczych w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2005-2010:

L.p.	Treść wniosku NIK	Sposób realizacji wniosku NIK
1	Odzyskanie od Uniwersytetu Przyrodniczego nienależnie wypłaconego odszkodowania w kwocie 5.682.618 zł.	Zrealizowano, patrz punkt 41-43 protokołu kontroli.
2	Podjęcie działań w celu wyeliminowania z obrotu prawnego wydanej bez podstawy prawnej decyzji Prezydenta Miasta Lublin nr 20/08 z dnia 29.08.2008 r.	Prezydent miasta Decyzją nr 26/2011 z dnia 25.03.2011 r. uchylił decyzję Prezydenta Miasta Lublin nr 20/08 z dnia 29.08.2008 r. (Dowód: akta kontroli, str. 265-270)
3	Utworzenie bazy aktów notarialnych dotyczących obrotu nieruchomościami na terenie Miasta Lublin.	Zrealizowano, patrz punkt 2., 3. protokołu kontroli.

L.p.	Treść wniosku NIK	Sposób realizacji wniosku NIK
4	Wszczywanie postępowań w sprawie ustalenia opłaty planistycznej bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego.	Częściowe. Brak wszczęcia postępowań wykazany w punkcie 20 protokołu kontroli.
5	Przedstawianie przez Prezydenta Miasta Lublin (okresowo – odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku) na sesji Rady Miasta informacji o wydanych decyzjach w sprawie ustalenia opłaty planistycznej oraz o zgłoszonych żądaniach wypłaty odszkodowań za poniesioną rzeczywistą szkodę w związku z uchwaleniem lub zmianą m.p.z.p.	Zrealizowano, patrz pkt 22. 23. protokołu kontroli.
6	Wskazanie w dokumentach organizacyjnych Urzędu komórki organizacyjnej właściwej do prowadzenia postępowań dotyczących realizacji roszczeń z tytułu obniżenia wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem lub zmianą m.p.z.p.	Zrealizowano, patrz pkt 1. protokołu kontroli.
7	Opracowanie procedury postępowania ze złożonymi wnioskami o wypłatę odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem lub zmianą m.p.z.p.	Zrealizowano, patrz pkt 39. protokołu kontroli.

\* \* \*

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń kontrolerzy NIK informują Pana Prezydenta o przysługującym mu prawie:

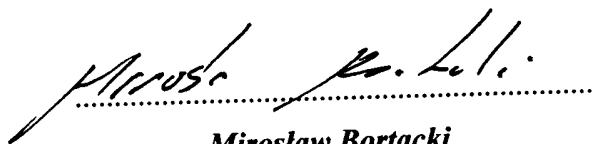
- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK);
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn tej odmowy (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).

Niniejszy protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden przekazano Prezydentowi Miasta Lublin w dniu 22 maja 2012 r.

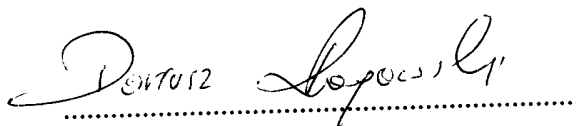
O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do księgi ewidencji kontroli Urzędu Miasta Lublin pod poz. 9.



Lublin, dnia 22 maja 2012 r.



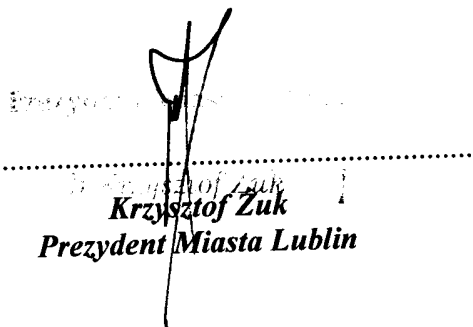
**Mirosław Bortacki**  
Główny specjalista kontroli państwowej  
w Delegaturze NIK w Lublinie



**Dariusz Rogowski**  
Główny specjalista kontroli państwowej  
w Delegaturze NIK w Lublinie

2012 - 00 - 0 5

Lublin, dnia .....



**Krzysztof Żuk**  
Prezydent Miasta Lublin