

Lublin, 4 sierpnia 2010 r.

RIO –II – 603/9/2010

Pan Adam Wasilewski
Prezydent Miasta Lublin

Szanowny Panie Prezydencie,

W dniach od 7 maja do 30 czerwca (z przerwami) inspektorzy Regionalnej Izby Obrachunkowej w Lublinie – Krzysztof Puchacz i Wojciech Szukała – przeprowadzili doraźną kontrolę gospodarki finansowej miasta Lublin w zakresie dochodów budżetowych i gospodarowania nieruchomościami. Protokół kontroli podpisano 29 lipca 2010 r.

Wyniki kontroli wskazują na konieczność wzmocnienia nadzoru nad procesem realizowania dochodów miasta z tytułu renty planistycznej. Kontrola wykazała, że – pomimo wystąpienia ustawowych przesłanek – w Urzędzie Miasta nie podejmowano czynności mających na celu jej ustalenie i pobranie w związku z uchwaleniem w roku 2005 planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Lublin część IV. Z ustaleń kontroli wynika, że nie pobrano renty planistycznej w odniesieniu do nieruchomości o łącznej powierzchni ponad 40 ha położonych w obrębie al. Witosa, ul. Grygowej, Grenadierów i Pancerniaków oraz w obrębie ul. Mełgiewskiej i Metalurgicznej. W trakcie przeprowadzanej kontroli Urząd Miasta wszczął postępowanie w celu ustalenia renty planistycznej w kontrolowanym zakresie, przy czym w części przypadków wszczęcie postępowania miało miejsce już po upływie terminu przedawnienia roszczeń Miasta Lubin z tego tytułu, co dotyczy nieruchomości o łącznej powierzchni ponad 20 ha. Głównym powodem wystąpienia nieprawidłowości było niewłaściwe zorganizowanie w Urzędzie Miasta systemu obiegu aktów notarialnych dokumentujących obrót nieruchomościami.

Pozytywnie należy ocenić prawidłowość opodatkowania nieruchomości; w kontrolowanym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Poniżej podaję stwierdzone nieprawidłowości i uchybienia oraz wnioski co do

sposobu ich wyeliminowania, stosownie do przepisów art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 55, poz. 577 z późn. zm.).

W załączniku do wystąpienia pokontrolnego wskazują osoby odpowiedzialne za stwierdzone nieprawidłowości.

1. Niepodejmowanie czynności mających na celu ustalenie i pobranie opłat, o których mowa w przepisach art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. renty planistycznej) w odniesieniu do objętych kontrolą nieruchomości o łącznej powierzchni 401.179 m² w związku z wejściem w życie uchwały Rady Miasta Nr 628/XXIX/2005 z dnia 17 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część IV, w sytuacji gdy:

- wystąpiły przypadki zbywania nieruchomości objętych planem miejscowym w okresie 5 lat od dnia, w którym plan ten stał się obowiązujący;*
- Rada Miasta przyjęła stawkę renty planistycznej na poziomie 30% różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed wejściem w życie planu miejscowego oraz wartości nieruchomości po wejściu w życie tego planu.*

W trakcie kontroli Urząd Miasta wszczął postępowanie w odniesieniu do kontrolowanych nieruchomości, jednak w części przypadków miało to miejsce już po upływie pięcioletniego terminu przedawnienia roszczeń miasta Lublina z tytułu renty planistycznej (w odniesieniu do nieruchomości o łącznej powierzchni 209.629 m²).

Głównym powodem wystąpienia nieprawidłowości było niewłaściwe zorganizowanie w Urzędzie Miasta systemu obiegu aktów notarialnych dokumentujących obrót nieruchomościami (nie wszystkie akty notarialne, na podstawie których należało wszcząć postępowania w celu ustalenia wysokości renty planistycznej, trafiły do komórki odpowiedzialnej za wszczynanie takich postępowań).

W sytuacji gdy z aktów notarialnych otrzymywanych od notariuszy wynika, że występują przypadki zbywania nieruchomości na obszarze objętym nowym lub zmienionym planem zagospodarowania przestrzennego w okresie 5 lat od dnia, w którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana stały się obowiązujące – podejmować działania mające na celu ustalenie, czy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość sprzedawanej nieruchomości wzrosła, stosownie do przepisów art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). W przypadku stwierdzenia, że wartość zbytej nieruchomości wzrosła, ustalać – w drodze decyzji – opłatę wynikającą z planu, określoną w stosunku

procentowym do wzrostu wartości nieruchomości i ustaloną na dzień sprzedaży nieruchomości, mając na uwadze fakt, że opłata ta jest dochodem własnym gminy, zgodnie z przepisami art. 36 ust. 4, art. 37 ust. 1 i art. 37 ust. 6 powołanej ustawy.

Wprowadzić procedury wewnętrzne regulujące proces obiegu aktów notarialnych w sposób pozwalający na wszczynanie postępowań mających na celu ustalenie renty planistycznej, w sytuacji gdy występują przesłanki jej ustalenia, mając na uwadze przepisy art. 68 w związku z art. 69 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 2140 z późn. zm.), stosownie do których kierownik jednostki jest odpowiedzialny za zapewnienie funkcjonowania adekwatnej, skutecznej i efektywnej kontroli zarządczej, rozumianej jako ogół działań podejmowanych dla zapewnienia realizacji celów i zadań w sposób zgodny z prawem, efektywny, oszczędny i terminowy, a jej celem jest między innymi zapewnienie zgodności działalności jednostki z przepisami prawa, skuteczności i efektywności działania oraz efektywności i skuteczności przepływu informacji. – str. 1 - 12 protokołu.

2. *Nieinformowanie Rady Miasta co najmniej w latach 2008 – 2009 o wydanych decyzjach w sprawie ustalenia opłat, o których mowa w przepisach art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (renty planistycznej).*

Przedstawiać okresowo – odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku – na sesji Rady Miasta informacje o wydanych decyzjach w sprawie opłat, o których mowa w przepisach art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (renty planistycznej), stosownie do przepisów art. 37 ust. 8 tej ustawy – str. 12 protokołu.

3. *Niezamieszczanie – w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży – oznaczeń nieruchomości wg księgi wieczystej.*

W wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży podawać informacje wymagane przepisami art. 35 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), w tym oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej, stosownie do przepisów art. 38 ust. 2 pkt 12 tej ustawy – str. 14 - 15 protokołu.

4. *Niezamieszczanie ogłoszeń o przetargach na sprzedaż nieruchomości na stronach internetowych Urzędu Miasta.*

Ogłoszenia o przetargu na zbycie nieruchomości zamieszczać na stronach internetowych Urzędu, stosownie do przepisów § 6 ust. 7 rozporządzenia Rady

Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108 z późn. zm.). – str. 14 - 15 protokołu.

5. *Ustalenie w ogłoszeniach o przetargach na zbycie nieruchomości cen wywoławczych nieruchomości na poziomie wyższym od cen wskazanych w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.*

W ogłoszeniach o przetargu podawać informacje zamieszczone wcześniej w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, w tym cenę nieruchomości, stosownie do przepisów art. 38 ust. 2 w związku z art. 35 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zapewniając zbieżność danych wskazanych w wykazie i ogłoszeniu o przetargu – str. 14 - 15 protokołu.

Jeżeli uważa Pan, że wśród wniosków zawartych w tym wystąpieniu są takie, które naruszają prawo przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, przysługuje Panu – zgodnie z art. 9 ust. 3 i 4 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych – prawo zgłoszenia zastrzeżeń do Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Lublinie w ciągu 14 dni od otrzymania tego wystąpienia.

Jednocześnie informuję, że – stosownie do przepisu art. 9 ust. 3 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych – jest Pan zobowiązany zawiadomić Izbę o wykonaniu wniosków pokontrolnych lub o przyczynach ich niewykonania – w formie pisemnej i elektronicznej (plik w formacie Microsoft Word (*.doc) lub Rich Text Format (*.rtf) na adres: wkgf@lublin.rio.gov.pl lub dyskietką) – w terminie 30 dni od daty doręczenia Panu tego wystąpienia, mając na uwadze, że niezgodne z prawdą zawiadomienie o wykonaniu wniosków jest zagrożone karą grzywny, w myśl przepisów art. 27 tej ustawy.

Marek Poniatoski

Do wiadomości:

Rada Miasta Lublin