Urząd Gminy Moszczenica
ul. Kosowska 1, 97-310 Moszczenica
Referat Prawny i Nadzoru

Protokół Kontroli Nr PKW.1712.1.2021

Tylko do użytku służbowego

PROTOKÓŁ Z KONTROLI - „WYBRANYCH POSTEPOWAŃ DOTYCZĄCYCH OPŁATY ADIACENCKIEJ WRAZ Z ROZLICZENIEM"

1/ Wskazanie kontrolowanego podmiotu, w tym adres tego podmiotu:

Pani Marta Szost – Podinspektor ds. Gospodarki Komunalnej
Urząd Gminy w Moszczenicy, ul. Kosowska 1, 97-310 Moszczenica

2/ Wskazanie osób przeprowadzających kontrolę:

Paulina Dziadczyk – Podinspektor ds. Kontroli

3/ Wskazanie upoważnienia dającego podstawę do prowadzenia czynności kontrolnych:

- Upoważnienie Wójta Gminy Moszczenica Nr OKA.077.24.2021 z dnia 8 kwietnia 2021 roku,
- Zarządzenie Nr 83/2019 Wójta Gminy Moszczenica z dnia 9 września 2019 roku w sprawie zasad i trybu przeprowadzania kontroli w Urzędzie Gminy w Moszczenicy oraz wobec gminnych jednostek organizacyjnych,
- Zarządzenia Nr 4/2020 Wójta Gminy Moszczenica z dnia 17 stycznia 2020 roku w sprawie zatwierdzenia planu kontroli na rok 2020.

4/ Określenie tematyki kontroli i okresu objętego kontrolą:

Kontrola dotycząca - *„Wybranych postepowań dotyczących opłaty adiacenckiej wraz z rozliczeniem".*

Okres objęty kontrolą – lata 2019 – 2020

5/ Dane dotyczące kierownika podmiotu kontrolowanego oraz innych osób zajmujących stanowiska kierownicze:

Pan Krzysztof Jędrzejczyk – Zastępca Wójta Gminy Moszczenica

6/ Czas przeprowadzenia kontroli:

13 kwietnia 2021 roku – 18 maja 2021 roku

7/ Ustalenia dokonane w wyniku kontroli, w tym stwierdzone uchybienia i nieprawidłowości, ich rozmiary oraz ewentualne skutki:

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
2. Uchwała Nr IX/72/11 Rady Gminy Moszczenica z dnia 18 maja 2011 roku w sprawie ustalenia stawek procentowych opłaty adiacenckiej (ze zm.: Uchwała Nr XXXV/341/13 z dnia 24 maja 2013r.)
3. Obwieszczenie Rady Gminy Moszczenica z dnia 12 września 2013 roku w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie ustalenia stawek procentowych opłaty adiacenckiej.

Protokół Kontroli Nr PKW.1712.1.2021

Tylko do użytku służbowego

W toku kontroli ustalono, co następuje

Weryfikacji, której poddano powyższy zakres spraw zgodnie z Regulaminem organizacyjnym Urzędu Gminy w Moszczenicy wprowadzonym Zarządzeniem Nr 109/2019 Wójta Gminy Moszczenica z dnia 15 listopada 2019 roku oraz zakresem czynności zajmuje się osoba na stanowisku ds. gospodarki komunalnej - Pani Marta Szost.

Przeprowadzona kontrola na tym stanowisku miała na celu sprawdzenie prawidłowości prowadzenia postępowań w zakresie ustalania wysokości opłaty adiacenckiej. Ponadto także analiza obejmowała rozliczenie opłaty.

Zgodnie z zapisami art. 4 ust. 11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przez opłatę adiacencką należy rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości.
Opłata adiacencka ustalana jest na podstawie decyzja wójta, a sama wysokość stawki procentowej wyznaczana jest przez radę gminy w drodze odpowiedniej uchwały. Zgodnie z zapisami obowiązującej uchwały Rady Gminy Moszczenica ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału dokonanego na wniosek właściciela bądź użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa na 3% wzrostu wartości nieruchomości. Natomiast jeżeli ustala się wysokość stawki procentowej opłaty adiacenkiej z tytułu wzrostu nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej na 30 % różnicy między wartością, jaka nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaka ma po ich wybudowaniu.

Ponadto należy jeszcze dodać, iż rozliczenie opłaty adiacenckiej polega na jednorazowej wpłacie (bądź w ratach) opłaty ustalonej w odpowiedniej wysokości, w drodze decyzji administracyjnej.

Kontroli poddano 10 wybranych postepowań w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej. Spośród nich w przypadku 6 dotyczyły one podziału danej nieruchomość, których właściciele złożyli stosowne wniosku o dokonanie podziału oraz 4 dotyczące stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, ul. *Zacisze* w miejscowości Michałów.

Zgodnie z ustaleniami dokonanymi przez kontrolującego i złożonymi wyjaśnieniami kontrolowanego jedyną formą potwierdzenia rozliczenia jest dokonanie wpłaty przez właściciela nieruchomości wraz dołączonym dowodem zapłaty do prowadzonej dokumentacji postępowania.

Jako pierwsze skontrolowano postępowanie o numerze GKM.3134.2.2019 dotyczące podziału działki nr 90 na dwie części, której właścicielami są państwo [redacted]. Nieruchomość położona jest w miejscowości Rękoraj Dobra. Zgodnie z przepisami zostało wszczęte postępowanie, ponieważ po dokonaniu podziału nieruchomości wrosła jej wartość, a w takiej sytuacji należy ustalić opłatę adiacencką. Wysokość opłaty została ustalona na kwotę 360,69 zł. Państwo [redacted] nie wnosili żadnych zastrzeżeń co do decyzji, ani innych ustaleń czy dokonanych czynności.
Akta sprawy zwierają wszelką dokumentację potrzebną do ustalenia opłaty adiacenckiej jaki i do rozliczenia. Jest to: wniosek stron o podział nieruchomości, decyzja o warunkach zabudowy, uchwała

Tylko do użytku służbowego

Nr IX/42/11 Rady Gminy Moszczenica z dnia 18 maja 2011 r. w sprawie ustalenia stawek procentowych opłaty adiacenckiej, ostateczna decyzja o podziale nieruchomości, operat szacunkowy, decyzję w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej, dowód wpłaty, zawiadomienie o wszczęciu postępowania, postanowienie o pozytywnym zaopiniowaniu wstępnego projektu podziały działki, metrykę sprawy.

Ustalona opłata została naliczona i rozliczona prawidłowo wraz z potwierdzeniem.

Kolejne postępowanie w sprawie ustalenia opłaty adiacenkiej było konsekwencją podziału działki nr 39/11 dokonanego przez właściciela Pana . Sprawa o numerze GKM.3134.9.2019 dotyczyła obrębu geodezyjnego Raków Duży. Właśnie z tytułu podziału nieruchomości wrosła jej wartość i w wyniku tego należy naliczyć opłatę. Kwota opłaty adiacenckiej wyniosła 784,74 zł. Strona postępowania nie wnosiła uwag co do wysokości opłaty. Dokumentacja potrzebna do wydania decyzji w sprawie ustalenia wysokości opłaty adiacenckiej załączona w całości, jak w postępowaniu pierwszym.

Ustalona opłata została naliczona i rozliczona prawidłowo (pokwitowanie wpłaty).

Następnym kontrolowanym postępowaniem w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej była sprawa o numerze GKM.3134.19.2019 dotycząca działki nr 1830, położonej w obrębie geodezyjnym Wola Moszczenicka. Właścicielem nieruchomości jest Pani . Skutkiem podziału działek na 2 części było naliczenie opłaty w związku ze wzrostem jej wartości. Kwota opłaty adiacenckiej wyniosła 563,04 zł. Po zapoznaniu się z operatem szacunkowym oraz pozostałą dokumentacją strona nie wnosiła żadnych uwag.
Natomiast podczas analizy dokumentacji tegoż postępowania wystąpiła pewna nieścisłość co do numeru działek. W treści decyzji ustalającej opłatę adiacencką podano prawidłowy nr działki – 1830, zaś w dalszej części wpisano niepoprawny podział numerów. Zamiast 1830/1, 1830/2 podano 713/8, 713/9. Jak wyjaśnia kontrolowany wynikiem tego była zwykła omyłka pisarska, która nie miała wpływu na dalszą część postępowania i wydania decyzji. Pozostała dokumentacja mająca wpływ na wydanie decyzji nie zawierała tej omyłki.

Opłata adiacencka została naliczona i rozliczona poprawnie (dowód wpłaty).

Postępowanie w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej o numerze GKM.3134.25.2019 dotyczyło podziału działek należących do Pani i Pana Nieruchomość mieści się w miejscowości Jarosty. Dzielenie działek o numerach 128/1, 128/6, 128/5 zostało dokonane na 32 inne działki. W konsekwencji dokonanego podziału działek wzrosła wartość nieruchomości i dlatego trzeba ustalić opłatę adiacencką. Wysokość opłaty wyniosła dla:
- Pani - 2 932,14 zł,
- Pana 4 216,68 zł.

Strony nie wnosiły zastrzeżeń. Dokumentacja kompletna, załączone wszelkie potrzebne dokumenty.

Opłata adiacencka w obu przypadkach została naliczona i rozliczona poprawnie (dowód wpłaty). W przypadku Pani wystąpiły opóźnienia w płatnościach i takiej sytuacji naliczono ustawowe odsetki. Finalnie właścicielka nieruchomości, których dotyczą płatności dokonała uregulowania wszystkich płatności.

Następną z kolei sprawą było postępowanie o numerze GKM.3134.3.2020, które dotyczyło podziału działek należących do Pani i Pana Nieruchomość jest położona w obrębie geodezyjnym Baby. Działka została podzielona na 2 części. Zgodnie z przepisami w skutek podziału nieruchomości trzeba naliczyć opłatę, ponieważ zwiększyła się jej wartość. Kwota

wyliczonej opłaty dla Pani [redacted] jak i dla Pana [redacted] wynosiła 234,49 zł. Do wydanej decyzji zostały załączone wszystkie niezbędne dokumenty. Ponadto w jednym z nich wystąpiła nieprawidłowość polegająca na wpisaniu innego imienia do zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego wysłanego do właściciela. Jak wyjaśnia kontrolowany była to omyłka pisarska, która nie miała wpływu na dalszą część postępowania. Pozostała dokumentacja sporządzona poprawnie.

Opłata adiacencka w obu przypadkach została naliczona i rozliczona właściwie (dowód wpłaty).

Kolejnym poddanym kontroli postępowaniem była sprawa o numerze GKM.3134.6.2020. dotyczyła ona podziału działki na 2 części należącej do państwa [redacted] Działka znajduje się w Woli Moszczenickiej. W wyniku tego podziału i wraz ze wzrostem wartości nieruchomości została ustalona opłata adiacencka. Wyniosła ona 3 149,40 zł. Strona postępowania po zapoznaniu się z dokumentacją nie wnosiła uwag co do określonej wysokości opłaty. Także zostały dołączone stosowne dokumenty potrzebne do wydania decyzji w sprawie ustalenia opłaty adiecenckiej.

Ustalona opłata została naliczona i rozliczona prawidłowo (dowód wpłaty). Za opóźnienie zostały naliczone odsetki ustawowe, które zostały w całości uregulowane.

W następnej kolejności sprawdzono wybrane postępowania dotyczące budowy drogi, *ulicy Zacisze* położonej w Michałowie.

W pierwszej kolejności zbadano sprawę o numerze GKM.3134.9.3.2020, w której właścicielem nieruchomości jest Pani [redacted] Ustalenie opłaty adiacenckiej nastąpiło w związku ze wzrostem wartości działki o nr 118/6 w następstwie stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Kwota do zapłaty wyniosła za pierwszym razem 1 615,20 zł. Potem właścicielka nieruchomości złożyła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Wójta Gminy. Ponieważ zgodnie ze stanem faktycznym na dzień złożenia odwołania nie wykonano indywidualnego wjazdu na jej posesję. Dlatego właścicielka wnosi o odstąpienie od opłaty adiacenckiej w wysokości przedstawionej w pierwszej decyzji o ustalenie opłaty adiacenkiej. Po rozpoznaniu sprawy powołana komisja SKO w Piotrkowie Trybunalskim postanowiła uchylić w całości zaskarżoną decyzję i przekazać do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. W swojej decyzji SKO zarzuciło również błędy i nieścisłości co sporządzonego operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego. Następnie po dokonanych korektach i odniesieniu się do zarzutów SKO przez rzeczoznawcę dokonano ponownego wyliczenia wysokości opłaty adiacenckiej dla tej nieruchomości. Po nowemu kwota opłaty wyniosła 986,70 zł. Ponownie została zawiadomiona strona o możliwości zapoznania się z zebranym materiałem dowodowym przed wydaniem nowej decyzji. Strona nie wnosiła żadnych uwag. Ponadto w całym postępowaniu zostały dołączone wszelkie potrzebne dokumenty.
Opłata adiacencka została naliczona i rozliczona właściwie. W trakcie okazało się, że brak jest dowodu zapłaty opłaty adiacenckiej w przechowywanej dokumentacji. Ale od razu w czasie przeprowadzania kontroli kontrolowany uzupełnił brakujący dokument. Został dołączony dowód zapłaty.

Następne z kolei było postępowanie o numerze GKM.3134.9.6.2020 dotyczące ustalenia opłaty adiacenckiej dla nieruchomości państwa [redacted]h. Działania odbywały się na działce ewidencyjnej oznaczonej nr 118/9. Podstawą do wszczęcia postepowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej był wzrost wartości nieruchomości. Wyliczona kwota wyniosła 1 494,30 zł. Po zapoznaniu się ze zgromadzonym materiałem strona nie wnosiła zastrzeżeń. W czasie dokonywanej analizy dokumentacji dotyczącej tej sprawy nie dołączono metryki sprawy oraz dowodu zapłaty opłaty.

W trakcie przeprowadzanych czynności kontrolnych został dostarczony dowód wpłaty opłaty adiacenckiej w postaci przelewu. Natomiast do teczki tego postępowania nie sporządzono metryki sprawy.

Opłata adiacencka została naliczona i rozliczona właściwie.

Dalsza kontrola obejmowała analizę postępowań w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu nieruchomości należącej do Pani [redacted] i państwa [redacted] Sprawa o numerze GKM.3134.9.8.2020 dotyczyła działki ewid. Nr 118/11 na której będzie budowana częściowo droga. Dlatego też w związku ze stworzeniem warunków do korzystania z wybudowanej drogi, a tym samym zwiększeniem się wartości nieruchomości naliczono opłatę adiacencką. Dla każdego z właścicieli wyniosła ona tyle samo, po 801,45 zł. Każda ze stron postępowania nie wnosiła żadnych uwag co do zebranych materiałów dowodowych i do wysokości opłaty. Ponadto w całym postępowaniu zostały dołączone wszelkie potrzebne dokumenty. Jedynie brak sporządzonej metryki sprawy.

Opłata adiacencka w obu przypadkach została naliczona i rozliczona właściwie (dowód wpłaty).

Ostatnim spośród wybranych do przeanalizowania postępowań było postępowanie o numerze GKM.3134.9.13.2020, które dotyczyło działki nr 119/2. Właścicielem przedmiotowej nieruchomości była Pani [redacted] Zgodnie ze wzrostem wartości nieruchomości należy ustalić opłatę adiacencką dla danej nieruchomości. Ustalona i wyliczona kwota wyniosła 1 800,00 zł. Po zapoznaniu się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, informacją o sposobie i wysokości ustalonej opłaty strona nie wnosiła żadnych zastrzeżeń. Wszelka dokumentacja niezbędna do prowadzonego postępowania w zdecydowanej większości została załączona do akt sprawy. Niewielkim uchybieniem był brak metryki sprawy.

Opłata adiacencka została naliczona i rozliczona właściwie (dowód wpłaty).

Reasumując przeprowadzone czynności kontrolne, zastany stan faktyczny oraz przedstawioną dokumentację do kontroli pracownik kontrolowany prowadzi postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Natomiast nie zawsze utrzymany jest porządek i załączone są wszystkie niezbędne dokumenty przy danej sprawie.

8/ Określenie wydanych w toku kontroli wniosków i zaleceń:

Wnioski:

1. Nie zawsze dołączona *metryka sprawy* do dokumentacji danego postępowania.
2. Nie w każdej teczce prowadzonego postępowania dołączone rozliczenie w postaci dokonanego dowód wpłaty opłaty adiacenckiej.

Proszę o przywiązywanie większej uwagi do prowadzenia dokumentacji w postępowaniach w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej.

9/ Wzmianka o prawie zgłaszania pisemnych zastrzeżeń i wyjaśnień do treści protokołu w ciągu 7 dni od daty jego podpisania:

Tylko do użytku służbowego

Pouczono o prawie zgłaszania pisemnych zastrzeżeń i wyjaśnień do treści protokołu w ciągu **7 dni** od daty jego podpisania oraz o prawie do odmowy podpisania protokołu pod warunkiem złożenia pisemnego wyjaśnienia przyczyn odmowy. Odmowa podpisania protokołu poprzez pracownika nie stanowi przeszkody do podpisania protokołu przez kontrolującego i nie wstrzymuje toku dalszych czynności kontrolnych. Informację o odmowie podpisania i jej przyczynach zamieszcza się w protokole.

10/ Wniosek końcowy:

1. Postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej prowadzone adekwatnie w stosunku do danej sprawy.
2. Rozliczenia dokonywane są w sposób prawidłowy.
3. Niewielkie braki w dokumentacji.

11/ Wyszczególnienie załączników, które stanowią część składową niniejszego protokołu:

1) Korespondencja z kontrolowanym drogą e- mailową w dniach: 09.04.2021 r., 13.04.2021 r., 16.04.2021 r., 23.04.2021 r..
2) Odpowiedzi na zapytania od kontrolowanego z dnia 16.04.2021 r., 26.04.2021 r.
3) Kserokopia zakresu obowiązków.
4) Kserokopie wybranych postępowań w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej w 2019 roku, o następujących numerach spraw: GKM.3134.2.2019, GKM.3134.9.2019, GKM.3134.19.2019, GKM.3134.25.2019 wraz z załącznikami.
5) Kserokopie wybranych postępowań w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej w 2020 roku, o następujących numerach spraw: GKM.3134.3.2020, GKM.3134.6.2020, GKM.3134.9.3.2020, GKM.3134.9.6.2020, GKM.3134.9.8.2020, GKM.3134.9.13.2020 wraz załącznikami.
6) Kserokopia pełnej dokumentacji dotyczącej zadania inwestycyjnego pn. „Budowa drogi w Michałowie ul. Zacisze".

12/Określenie ilości egzemplarzy i podanie, komu je dostarczono:

Protokół sporządzono w dwóch egzemplarzach – po jednym dla kontrolowanego i kontrolującego.
Protokół zawiera 6 ponumerowanych stron.

Moszczenica, dnia 19 maja 2021 roku

Podpis kontrolującego

Podinspektor
ds. Kontroli
Dziadczyk
Paulina Dziadczyk

Zatwierdził:

Z up. WÓJTA GMINY
Agata Biesaga
SEKRETARZ GMINY

Podpis kontrolowanego

PODINSPEKTOR
ds. Gospodarki Komunalnej
M. Szost
mgr inż. Marta Szost