

Uchwała Nr XXXII/78/2012
Rady Gminy Kosakowo
z dnia 26 września 2012 roku

w sprawie: rozpatrzenia skargi na działalność Wójta Gminy Kosakowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2000 r. nr 98, poz 1071 ze zm.),

Rada Gminy Kosakowo
uchwała, co następuje:

§1

Po rozpatrzeniu skargi na działalność Wójta Gminy Kosakowo przesłanej przez pana Eugeniusza Leśniak- za pośrednictwem Najwyższej Izby Kontroli- delegatura w Gdańsku, po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Kosakowo w sprawie zarzutów postawionych w skardze, Rada Gminy Kosakowo uznaje skargę **za nieuzasadnioną.**

§2

Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady do poinformowania skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

UZASADNIENIE

Zgodnie z 144 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich. Wójt (...) może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. (art. 145 tejże ustawy). Zgodnie z art. 145 ust. 2 wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w art. 146 ust. 2. Do ustalenia opłaty przyjmuje się stawkę procentową określoną w uchwale rady gminy obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Zgodnie z art. 146 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej. Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartości nieruchomości. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50 % różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

W dniu 29 czerwca 2009 roku Rada Gminy Kosakowo podjęła Uchwałę nr XXXVI/49/2009 w sprawie udziału właścicieli nieruchomości oraz użytkowników wieczystych nieruchomości w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej. Zgodnie z § 2 pkt 1 opłatę adiacencką ustalono w wysokości 25 % różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzenia kanalizacyjnego, a wartością jaka nieruchomość ma po jego wybudowaniu. Uchwała została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego nr 121 poz. 2372 z dnia 14 września 2009 roku.

Na podstawie protokołu odbioru końcowego z dnia 19 października 2009 roku przekazano do eksploatacji inwestycję – budowa kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej z przepompowniami P-10, P-10/1, P-10/2 Zadanie IV w miejscowości **Rewa**. W trakcie realizacji inwestycji wykonano kanał sanitarny wraz z przykanalikiem do działki nr **412/15** w Rewie. Tym samym stworzono dla tej działki bezpośrednią możliwość przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej. Powyższe okoliczności były podstawą do rozpoczęcia procedury ustalenia opłaty adiacenckiej.

Wysokość opłaty została ustalona na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego, który zbadał rynek transakcji niezabudowanych działek przeznaczonych pod zabudowę w Gminie Kosakowo z okres od 1 stycznia 2007 roku do kwietnia 2011 r. na podstawie aktów notarialnych. Oszacowania dokonano metodą skorygowanej ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości które były przedmiotem obrotu

rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia.

Postępowanie wszczęto dnia 06 marca 2012 roku, zawiadomienie o wszczęciu postępowania doręczono stronie 29 marca 2012 roku. Na etapie prowadzonego postępowania udzielono stronie obszernych informacji w formie pisemnej, jak i ustnie, które dotyczyły procedury wydania decyzji, podstaw prawnych ustalenia opłaty adiacenckiej. Jednocześnie Pan Eugeniusz Leśniak złożył wniosek o rozłożenie przedmiotowej opłaty na raty. W dniu 28 czerwca 2012 roku wydano decyzję o ustaleniu opłaty adiacenckiej w wysokości 2400,00 zł. Decyzja została doręczona dnia 21 lipca 2012 roku. Dnia 27 lipca wpłynęło odwołanie Pana Eugeniusza Leśniaka, który stwierdził w jego treści, iż „skoro wnoszę opłatę na budowę sieci kanalizacyjnej to jestem współwłaścicielem tejże, tymbardziej że dopłaty z Unii Europejskiej zawierają także wkład mojego podatku”. Po zajęciu stanowiska w sprawie i ponownemu wyjaśnieniu stronie kwestii związanych z ustaleniem opłaty adiacenckiej, odwołanie w dniu 30 lipca 2012 roku zostało przekazane wraz z całością akt sprawy do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Odnosząc się do kwestii zawartych w piśmie Pana Eugeniusza Leśniak, należy przytoczyć art. 143 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do nieruchomości bez względu na ich rodzaj i położenie, jeżeli urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne.

Działka nr 412/15 w Rewie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (karta terenu 54 MN). Jednocześnie w ewidencji gruntów sklasyfikowana jest jako grunt rolny klasy IVb. Nie podlega więc wątpliwości, iż dla właściciela przedmiotowej działki powstaje obowiązek uiszczenia opłaty adiacenckiej. Kwestia częściowego udziału środków z Unii Europejskiej pozostaje bez związku z przedmiotową sprawą, z uwagi na stworzenie przez ustawodawcę możliwości ustalenia opłaty adiacenckiej niezależnie od źródła finansowania inwestycji (środki gminne, środki unijne). Opłata adiacencka jest formą partycypacji w kosztach budowy kanalizacji. Ustalając opłaty Gmina odzyskuje część środków przeznaczonych na budowę infrastruktury technicznej od właścicieli nieruchomości, które zyskały na wartości w wyniku stworzenia warunków do korzystania z kanalizacji sanitarnej.

Starostwo Powiatowe w Pucku dokonało zmiany w ewidencji gruntów dotyczącej działki Nr.412/15 położonej w Rewie ,stanowiącej własność małżonków Eugeniusza i Alicji Leśniak poprzez wykreślenie użytku „Bp” i pozostawienie tylko R IVb . Powyższa zmiana została dokonana w dniu 17.06. 2005r

Stan przed zmianą : Bp / RIV b
Stan po zmianie RIV b

W związku z powyższym Rada Gminy Kosakowo uznaje skargę za nieuzasadnioną.

