



WOJEWODA ŚLĄSKI

URZĄD MIASTA RYBNIKA (6)  
KANCELARIA  
WPEYŃŁO  
2017 -03- 06  
2017/49250  
nr koresp. ....  
ilość załączników ....błąd.....

Katowice, 28 LUT 2017  
Nr kontroli IFVIII.431.1.2016

**WYSTĄPIENIE  
POKONTROLNE**

Śląski Urząd Wojewódzki  
w Katowicach  
ul. Jagiellońska 25  
40-032 Katowice

<b>I Dane organizacyjne przeprowadzenia kontroli</b>	
<b>Zakres kontroli</b>	Stosowanie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 2031 z późn. zm.) poprzez ocenę prawidłowości wybranych postępowań odszkodowawczych.
<b>Podstawa prawna do przeprowadzenia kontroli</b>	Art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2011 r. Nr 185, poz. 1092), art. 11g i art. 12 ust. 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (aktualnie tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 2031 z późn. zm.)
<b>Jednostka kontrolowana</b>	<b>Urząd Miasta Rybnik</b> <b>ul. Bolesława Chrobrego 2</b> <b>44-200 Rybnik</b>
<b>Kierownik jednostki kontrolowanej</b>	<b>Piotr Kuczera</b> – Prezydent Miasta Rybnika
<b>Zespół kontrolerów i nr upoważnienia</b>	<b>Mariola Macedońska</b> – starszy inspektor wojewódzki w Oddziale ds. odszkodowań Wydziału Infrastruktury Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach - kierownik zespołu kontrolerów; upoważnienie nr 3/2016 (akta sprawy) <b>Jolanta Ziolo</b> – starszy inspektor wojewódzki w Oddziale ds. odszkodowań Wydziału Infrastruktury Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach; upoważnienie nr 4/2016 (akta sprawy)
<b>Termin kontroli</b>	30 marca 2016 r. – 1 kwietnia 2016 r.
<b>II Ocena ogólna do zakresu skontrolowanej działalności</b>	
<b>Ocena ogólna</b>	<b>Pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości</b>
<b>Komórka wykonująca zadania z zakresu objętego kontrolą</b>	Wydział Mienia – Referat Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta w Rybniku
<b>Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny</b>	Organ winien przestrzegać przepisy prawa procesowego i materialnego tj. ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 23 z późn. zm.), ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 2031 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 2147), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109), w szczególności w zakresie: <ul style="list-style-type: none"> <li>– ustalania stron postępowania odszkodowawczego,</li> <li>– prawidłowego badania kwestii powiększenia odszkodowania o tzw. bonusy,</li> <li>– oceny dowodowej operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby postępowania,</li> <li>– przestrzegania terminowości prowadzonych postępowań.</li> </ul>
<b>Osoby odpowiedzialne za wykonywanie zadań z danego zakresu kontroli w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości</b>	Wojciech Student – Pełnomocnik Prezydenta Miasta ds. Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej Jerzy GrANEK – Naczelnik Wydziału Mienia Urzędu Miasta Rybnika



III Oceny cząstkowe skontrolowanej działalności do badanego obszaru ze wskazaniem ustaleń, na których zostały oparte	
A. Obszar kontroli <sup>1</sup>	Dokumenty (regulamin, statut, upoważnienia), z których wynika, która komórka organizacyjna realizuje zadania zlecone z zakresu administracji rządowej dot. prowadzenia postępowań odszkodowawczych za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne w trybie specustawy drogowej oraz kto jest upoważniony do podpisywania dokumentów w tych sprawach.
Ocena cząstkowa do danego obszaru	Pozytywna
Komórka wykonująca zadania z obszaru objętego kontrolą	Wydział Mienia Referat Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Rybnika
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	<p>W zarządzeniu nr 737/2015 Prezydenta Miasta Rybnika z dnia 31 grudnia 2015 r. z późn. zm. w sprawie podziału zadań i kompetencji w Urzędzie Miasta Rybnika w § 1 ust. I pkt 2 lit. c wpisano, że Prezydentowi Miasta - Piotrowi Kuczerze - podlega nadzór nad całością zadań realizowanych przez Pełnomocnika Prezydenta Miasta ds. Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej, który bezpośrednio kieruje realizacją zadań wykonywanych przez Wydział Mienia.</p> <p>Do zadań Wydziału Mienia, Referatu Gospodarki Nieruchomościami, zgodnie z § 23 ust. XVI pkt 1 ppkt 8) zarządzenia nr 738/2015 Prezydenta Miasta Rybnika z dnia 31 grudnia 2015 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania wydziałów, należy prowadzenie postępowań wywłaszczeniowych oraz ustalających odszkodowania.</p> <p>Na stanowisko Pełnomocnika Prezydenta Miasta ds. Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej w Urzędzie Miasta Rybnika od dnia 16 stycznia 2015 r., aktualnego w dniach przeprowadzania kontroli, powołany został Wojciech Student.</p> <p>Z zarządzenia nr 348/2015 Prezydenta Miasta Rybnika z dnia 23 czerwca 2015r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Rybnika, z § 8 ust. 2 pkt 4 wynika, że do zadań i kompetencji Zastępcy Prezydenta Miasta oraz Pełnomocnika Prezydenta Miasta ds. Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej należy w szczególności m.in. wydawanie decyzji administracyjnych w granicach udzielonych upoważnień. Natomiast z § 13 ust. I pkt ww. zarządzenia wynika, że Referat Gospodarki Nieruchomościami wchodzący w skład Wydziału Mienia kierowany jest przez naczelnika wydziału.</p> <p>Na stanowisko Naczelnika Wydziału Mienia w Urzędzie Miasta Rybnika od dnia 1 stycznia 2001 r., aktualnego w dniach przeprowadzania kontroli, powołany został Jerzy Granek.</p> <p>Z zarządzenia Nr 719/2015 Prezydenta Miasta Rybnika z dnia 23 czerwca 2015 r. w sprawie ustalenia zasad podpisywania dokumentów w Urzędzie Miasta, z § 4 ust. 3 wynika, że Zastępcy Prezydenta Miasta oraz Pełnomocnik Prezydenta Miasta ds. Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej podpisują pisma nie zastrzeżone do podpisu Prezydenta Miasta, a w szczególności decyzje, postanowienia i zaświadczenia w sprawach indywidualnych z zakresu administracji publicznej na podstawie upoważnienia Prezydenta. Natomiast z § 10 ust. 1 pkt 1 i 3 wynika, że Naczelnicy Wydziałów/Kierownicy Biur podpisują w szczególności pisma z zakresu działania podległego wydziału/biura, w tym korespondencję kierowaną do kierowników jednostek organizacyjnych Miasta, których zakres działania związany jest z merytorycznym zakresem działania wydziału/biura, nie zastrzeżone do podpisu Prezydenta, Zastępców Prezydenta, Pełnomocnika, Asystenta, Doradcy oraz Sekretarza i Skarbnika Miasta.</p>

	<p>Z upoważnienia Pana Piotra Kuczery Prezydenta Miasta z dnia 10 lutego 2016 r. znak Or.077.75.2016 wynika, że udzielono Panu Wojciechowi Studentowi – Pełnomocnikowi Prezydenta Miasta ds. Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej – upoważnienia do wydawania decyzji administracyjnych, zgodnie z podziałem kompetencji dokonany Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rybnika w sprawie podziału zadań i kompetencji w Urzędzie Miasta. Upoważnienie obejmuje prawo podejmowania i podpisywania decyzji administracyjnych, postanowień, wydawania zaświadczeń oraz wykonywania innych czynności urzędowych wynikających z przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego.</p> <p>Natomiast z upoważnienia Pana Piotra Kuczery Prezydenta Miasta z dnia 10 lutego 2016 r. znak Or.077.74.2016 wynika, że w ramach działań związanych z zastępowaniem Pana Wojciecha Studenta, udzielono Panu Januszowi Koprowi – Zastępcy Prezydenta Miasta – upoważnienia do wydawania decyzji administracyjnych, wynikających z zakresu odpowiedzialności Pełnomocnika Prezydenta Miasta ds. Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej – zgodnie z podziałem kompetencji dokonany Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rybnika w sprawie podziału zadań i kompetencji w Urzędzie Miasta Rybnika.</p> <p>Wobec powyższego stwierdzić należy, że zadania dotyczące prowadzenia postępowań odszkodowawczych realizuje Wydział Mienia.</p> <p>Z powyższych dokumentów (regulamin, zarządzenia, upoważnienia) wynika, która komórka organizacyjna realizuje zadania zlecone z zakresu administracji rządowej dot. prowadzenia postępowań odszkodowawczych za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne w trybie specustawy drogowej oraz kto jest upoważniony do podpisywania dokumentów w tych sprawach.</p>
<b>Osoby odpowiedzialne za wykonywanie zadań z danego obszaru kontroli w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości</b>	–
<b>B. Obszar kontroli<sup>1</sup></b>	<b>Ustalanie stron postępowania odszkodowawczego zgodnie z zapisami specustawy drogowej w związku z przepisami kpa oraz innymi ustawami (10 spraw).</b>
<b>Ocena częściowa do danego obszaru</b>	<b>Pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości</b>
<b>Komórka wykonująca zadania z obszaru objętego kontrolą</b>	Wydział Mienia Referat Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Rybnik.
<b>Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny</b>	<p>Na podstawie dokumentów: odpisów ksiąg wieczystych, zawiadomień o wszczęciu postępowań odszkodowawczych, korespondencji wytworzonej w toku postępowań oraz decyzji w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowań, zespół kontrolujący stwierdził, że w sprawach o znakach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- M.6833.71.2015,</li> <li>- M.6833.65.2015,</li> <li>- M.6833.26.2015,</li> <li>- M.6833.25.2015,</li> <li>- M.6833.29.2015,</li> <li>- M.6833.33.2015,</li> <li>- M.6833.86.2015,</li> </ul> <p>organ prawidłowo ustalił strony postępowania, zgodnie z przepisami specustawy drogowej, kpa oraz innymi ustawami.</p> <p>Natomiast w sprawach o znakach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- M.6833.45.2015,</li> <li>- M.6833.51.2015,</li> <li>- M.6833.76.2015,</li> </ul>



	organ naruszył przepisy art. 12 ust. 4f specustawy drogowej, w związku z art. 28 kpa i art. 61 § 4 kpa poprzez pominięcie w postępowaniach osób ujawnionych w księgach wieczystych, którym przysługiwały ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości, przy jednoczesnym braku wykazania na podstawie jakich dowodów organ ustalił, że prawa te nie obciążają nieruchomości przejętych na cel inwestycji drogowej.
<b>Osoby odpowiedzialne za wykonywanie zadań z danego obszaru kontroli w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości</b>	Wojciech Student – Pełnomocnik Prezydenta Miasta ds. Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej Jerzy Granek – Naczelnik Wydziału Mienia Urzędu Miasta Rybnika.
<b>C. Obszar kontroli<sup>1</sup></b>	<b>Ustalanie odszkodowania za ograniczone prawa rzeczowe, w tym hipotekę (6 spraw).</b>
<b>Ocena częściowa do danego obszaru</b>	<b>Negatywna</b>
<b>Komórka wykonująca zadania z obszaru objętego kontrolą</b>	Wydział Mienia Referat Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Rybnika
<b>Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny</b>	<p>Na podstawie dokumentów: odpisów ksiąg wieczystych, operatów szacunkowych określających wartości nieruchomości, korespondencji wytworzonej w toku postępowań oraz decyzji w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowań zespół kontrolujący stwierdził, że w sprawach o znakach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- M.6833.81.2015,</li> <li>- M.6833.29.2015,</li> </ul> <p>organ prawidłowo przeprowadził postępowania uwzględniając ograniczone prawa rzeczowe ciążące na nieruchomościach przeznaczonych na realizację inwestycji drogowej.</p> <p>Natomiast w sprawach o znakach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- M.6833.45.2015,</li> <li>- M.6833.51.2015,</li> <li>- M.6833.76.2015,</li> <li>- M.6833.65.2015,</li> </ul> <p>organ naruszył przepisy art. 12 ust. 4f art. 18 ust. 1c specustawy drogowej.</p> <p>W sprawach M.6833.45.2015, M.6833.51.2015 i M.6833.76.2015 – w odpisach ksiąg wieczystych (dział III) dot. nieruchomości przeznaczonych na cel drogowy ujawnione zostały ograniczone prawa rzeczowe - służebności drogowe, natomiast z akt spraw, w tym przede wszystkim z operatów szacunkowych, nie wynika z jakiego powodu prawa te nie zostały uwzględnione w wycenie. W powyższych sprawach niezbędne było jednoznaczne stwierdzenie, że prawa te badano i ustalono, że nie wpływają one na wartość szacowanej nieruchomości. Brak takiego stwierdzenia nie pozwala dokonać oceny, czy brak wyceny ww. ograniczonych praw rzeczowych jest uzasadniony.</p> <p>W sprawie M.6833.65.2015 Prezydent Miasta Rybnika orzekł o przyznaniu całego odszkodowania ustalonego za prawo własności i prawo użytkowania wieczystego na rzecz wierzyciela hipotecznego. Tymczasem z odpisu księgi wieczystej wynika, że nieruchomość objęta tym postępowaniem, przed jej nabyciem na rzecz Gminy Miasta Rybnik stanowiła własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym K. S.A., a w dziale IV księgi wieczystej, ujawniona została hipoteka umowna łączna ustanowiona wyłącznie na prawie użytkowania wieczystego. Przyznanie odszkodowania w całości na rzecz wierzyciela hipotecznego jest niezgodne z przepisem art. 18 ust. 1c specustawy drogowej, bowiem hipoteka nie była ujawniona na prawie własności nieruchomości lecz na prawie użytkowania wieczystego. Przywołany przepis wskazuje, że odszkodowanie podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości. W takim przypadku Skarb Państwa uprawniony był do uzyskania</p>

	odszkodowania z tytułu utraty prawa własności, zaś spółce winno zostać ustalone odszkodowanie za utracone przez nią prawo użytkowania wieczystego w wysokości wartości tego prawa. Następnie wobec wygaszenia hipoteki na prawie użytkowania wieczystego i ustalenia, że wartość świadczenia głównego wierzytelności z odsetkami przewyższa wartość oszacowanego prawa użytkowania wieczystego, odszkodowanie należne spółce winno zostać przyznane na rzecz wierzyciela hipotecznego.
<b>Osoby odpowiedzialne za wykonywanie zadań z danego obszaru kontroli w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości</b>	Wojciech Student – Pełnomocnik Prezydenta Miasta ds. Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej Jerzy Granek – Naczelnik Wydziału Mienia Urzędu Miasta Rybnika.
<b>D. Obszar kontroli<sup>1</sup></b>	<b>Prawidłowe badanie kwestii powiększenia odszkodowania o tzw. bonusy (z tytułu wcześniejszego wydania nieruchomości, za nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym lub budynkiem, w którym wyodrębniono lokal mieszkalny), o których mowa w art. 18 ust. 1e i 1f specustawy drogowej (10 spraw).</b>
<b>Ocena częściowa do danego obszaru</b>	<b>Pozytywna</b>
<b>Komórka wykonująca zadania z obszaru objętego kontrolą</b>	<b>Wydział Mienia Referat Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Rybnika</b>
<b>Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny</b>	<p>Na podstawie dokumentów: decyzji zezwalających na realizację inwestycji drogowych, zwrotnych potwierdzeń odbioru zawiadomień o wydaniu decyzji ZRID, korespondencji ze stronami postępowań oraz decyzji w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowań zespół kontrolujący stwierdził, że w sprawach o znakach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- M.6833.71.2015,</li> <li>- M.6833.45.2015,</li> <li>- M.6833.65.2015,</li> <li>- M.6833.51.2015,</li> <li>- M.6833.26.2015,</li> <li>- M.6833.29.2015,</li> <li>- M.6833.25.2015,</li> <li>- M.6833.33.2015,</li> <li>- M.6833.81.2015,</li> </ul> <p>organ prawidłowo przeprowadził badanie kwestii powiększenia odszkodowania o tzw. bonusy.</p> <p>Natomiast w sprawie o znaku:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- M.6833.76.2015,</li> </ul> <p>przewodząc postępowanie odszkodowawcze Prezydent Miasta Rybnika dokonał niewłaściwej subsumcji stanu faktycznego do normy prawnej. Uznał za zasadne badanie przesłanek dotyczących tzw. wcześniejszego wydania nieruchomości uwzględniając treść art. 18 ust. 1e pkt 3 specustawy drogowej, podczas gdy decyzja zezwalająca na realizację inwestycji drogowej z dnia 13.05.2015 r. nr 362/6740/2015 znak: Ar-II.6740. 165.2015 miała nadany rygor natychmiastowej wykonalności. Zatem kwestia dotycząca zwiększenia odszkodowania o 5% winna być badana z uwzględnieniem przepisu art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej. Fakt, że nieruchomość miała nieuregulowany stan prawny nie zmienia zasad oceny terminu wydania nieruchomości, bowiem przepisy nie wprowadzają w tym przypadku odmiennych uregulowań. Niemniej jednak, z uwagi na fakt, że ostatecznie organ nie przyznał dodatkowego pięcioprocentowego odszkodowania liczonego od wartości przedmiotowej nieruchomości, to uznać należy, że stwierdzony błąd nie wpłynął na prawidłowość wydanego w tym względzie rozstrzygnięcia. Mając na uwadze powyższe argumenty, zespół kontrolerów uwzględnił zastrzeżenia w tej kwestii zgłoszone przez Prezydenta Miasta Rybnika.</p>



Osoby odpowiedzialne za wykonywanie zadań z danego obszaru kontroli w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości	—
E. Obszar kontroli <sup>1</sup>	Sporządzenie operatów szacunkowych zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (10 spraw).
Ocena cząstkowa do danego obszaru	Negatywna
Komórka wykonująca zadania z obszaru objętego kontrolą	Wydział Mienia Referat Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Rybnika
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	<p>Na podstawie dokumentów: operatów szacunkowych, opisów stanu nieruchomości i odpisów ksiąg wieczystych zespół kontrolujący stwierdził, że w sprawach o znakach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- M.6833.71.2015,</li> <li>- M.6833.45.2015,</li> <li>- M.6833.65.2015,</li> <li>- M.6833.51.2015,</li> <li>- M.6833.26.2015,</li> <li>- M.6833.29.2015,</li> <li>- M.6833.25.2015,</li> <li>- M.6833.33.2015,</li> <li>- M.6833.76.2015,</li> <li>- M.6833.81.2015,</li> </ul> <p>naruszone zostały przepisy: art. 18 ust. 1a i 1d specustawy drogowej, art. 134, art. 153 ust. 1 ugn, § 3 ust. 1, § 55 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz art. 84 § 1 kpa poprzez błędną ocenę przez organ przydatności dowodowej operatów szacunkowych.</p> <p>W operatach nie zawarto zakresu ocen, dla każdej z przyjętych cech rynkowych oraz ich opisu, pominięto również charakterystykę wycenianych nieruchomości z przedstawieniem ich cech w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych. Niewystarczające jest także wskazanie przez biegłego, że nieruchomości o cenie minimalnej charakteryzują się parametrami cech rynkowych z dolnego przedziału skali opisującej cechy rynkowe, czy też nieruchomości o cenie maksymalnej charakteryzują się parametrami cech z górnego przedziału skali opisującej cechy rynkowe, podczas gdy przedział ten nie został przez biegłego opisany.</p> <p>Ponadto, w ocenie zespołu kontrolerów zastrzeżenia budzi fakt przyjęcia przez biegłego cech, takich jak <i>ograniczenia i wielkość</i>, szczególnie że nieruchomość została przeznaczona na cel drogowy. Art. 4 pkt 16 ugn wśród cech wpływających na wartość nieruchomości nie wskazuje na nie, zatem ich przyjęcie przez biegłego musi zostać przez niego udowodnione, tym bardziej że na cele drogowe nabywane są nieruchomości o wielkościach i kształtach zdeterminowanych przez linie rozgraniczające teren inwestycji, które nie zależą od preferencji nabywcy.</p> <p>Ponadto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w sprawach: M.6833.71.2015, M.6833.65.2015, M.6833.76.2015, M.6833.81.2015</li> <li>• w operatach szacunkowych biegły przy wycenie nieruchomości stosując zasadę korzyści wynikającą z art. 134 ust. 4 ugn nie przedstawił analizy, z której wynikałoby ile i jakie transakcje oraz z jakiego okresu i obszaru rynku, stanowiły podstawę zastosowania tego przepisu,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w sprawach: M.6833.71.2015, M.6833.51.2015, M.6833.26.2015, M.6833.25.2015, M.6833.29.2015, M.6833.33.2015, M.6833.76.2015, M.6833.81.2015</li> <li>• w operatach biegły wskazał, że na wartość wycenianych nieruchomości wpływa wiele ograniczeń. Jednak w przypadku poszczególnych nieruchomości biegły nie wskazał jakie, to są konkretnie ograniczenia, co nie pozwala skonfrontować tych ustaleń ze stanem faktycznym. Ponadto zespół kontrolujący stwierdził, że w aktach sprawy brak jest wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalającego skonfrontować ustalenia biegłego w zakresie planistycznego przeznaczenia nieruchomości z dowodami.</li> <li>- w sprawach: M.6833.45.2015, M.6833.65.2013, M.6833.51.2015, M.6833.26.2015, M.6833.29.2015</li> <li>• operaty szacunkowe nie zawierają wyceny składników budowlanych lub roślinnych, które zostały wykazane w opisie stanu nieruchomości. Ponadto odnosząc się do ujawnionych w inwentaryzacji składników roślinnych biegły nie tylko ich nie wycenił ale co więcej obniżył wartość działki wskazując, że <i>występowanie zadrzewienia i/lub zakrzewienia na działkach inwestycyjnych postrzegane jest jako ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości (...)</i> Tymczasem zgodnie z przepisami wycenie podlega nieruchomość wraz z częściami składowymi znajdującymi się na niej w dniu wydania decyzji ZRID, a zasadność obniżenia wartości nieruchomości winna być przez biegłego na podstawie analizy zawartej w operacie udowodniona,</li> <li>- w sprawach: M.6833.45.2015, M.6833.51.2015, M.6833.76.2015</li> <li>• w operacie brak jest uzasadnienia dla pominięcia w wycenie ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej.</li> <li>- w sprawach: M.6833.51.2015,</li> <li>• w operacie stwierdzono niespójność zapisów w zakresie przeznaczenia planistycznego wycenianej nieruchomości, bowiem biegły raz wskazuje, że nieruchomość była w całości przeznaczona pod drogę, w innym zaś miejscu, że w przeważającej części. Przyjęcie przez rzeczoznawcę majątkowego do porównania nieruchomości tylko o jednym przeznaczeniu, podczas gdy jest ich więcej powoduje, że przeprowadzona wycena nie odpowiada przepisom prawa, a stwierdzony błąd może mieć wpływ na wartość przedmiotowej nieruchomości, co w konsekwencji może wpływać bezpośrednio na treść decyzji kształtującej wysokość odszkodowania przyznanego stronie.</li> </ul> <p>W pozostałym zakresie zespół kontrolujący nie dopatrzył się uchybień.</p>
<b>Osoby odpowiedzialne za wykonywanie zadań z danego obszaru kontroli w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości</b>	<p>Wojciech Student – Pełnomocnik Prezydenta Miasta ds. Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej</p> <p>Jerzy Granek – Naczelnik Wydziału Mienia Urzędu Miasta Rybnika</p>
<b>F. Obszar kontroli<sup>1</sup></b>	<b>Załatwianie spraw w ustawowym terminie, przewidzianym w przepisach szczególnych lub w terminie wyznaczonym zgodnie z zasadami Kodeksu postępowania administracyjnego (10 spraw).</b>
<b>Ocena częściowa do danego obszaru</b>	<b>Negatywna</b>
<b>Komórka wykonująca zadania z obszaru objętego kontrolą</b>	Wydział Mienia Referat Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Rybnika
<b>Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny</b>	Na podstawie dokumentów: decyzji zezwalających na realizację inwestycji drogowych, zawiadomień o wszczęciu postępowań odszkodowawczych, korespondencji ze stronami postępowań oraz decyzji w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowań zespół kontrolujący stwierdził, że w sprawach o znakach:



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- M.6833.71.2015,</li> <li>- M.6833.65.2015,</li> <li>- M.6833.51.2015,</li> <li>- M.6833.76.2015,</li> <li>- M.6833.81.2015,</li> </ul> <p>organ dochował przepisów prawa obowiązujących w zakresie terminów postępowania. Postępowania odszkodowawcze zostały wszczęte w terminie, zaś informacje o braku możliwości załatwienia sprawy w terminie ustawowym, ze wskazaniem przyczyn tego opóźnienia, organ przekazał stronom postępowania przed upływem ustawowego terminu załatwienia sprawy. Ostatecznie decyzje kończące postępowania administracyjne wydane zostały przez organ przed upływem terminu wyznaczonego przez organ.</p> <p>Natomiast w sprawach o znakach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- M.6833.45.2015,</li> <li>- M.6833.26.2015,</li> <li>- M.6833.25.2015,</li> <li>- M.6833.29.2015,</li> <li>- M.6833.33.2015,</li> </ul> <p>organ naruszył przepisy art. 12 ust. 4g specustawy drogowej oraz art. 36 § 1 kpa, bowiem nie załatwił sprawy w ustawowym terminie, przewidzianym w przepisach szczególnych, a ponadto nie dochował wymogu wyznaczenia nowego terminu załatwienia sprawy, zgodnie z zasadami Kodeksu postępowania administracyjnego, w terminie przewidzianym do jej załatwienia.</p>
<b>Osoby odpowiedzialne za wykonywanie zadań z danego obszaru kontroli w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości</b>	<p>Wojciech Student – Pełnomocnik Prezydenta Miasta ds. Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej</p> <p>Jerzy Granek – Naczelnik Wydziału Mienia Urzędu Miasta Rybnika</p>
<b>G. Obszar kontroli<sup>1</sup></b>	<b>Dokumentowanie określonych działań i stanu faktycznego spraw we właściwej formie (10 spraw).</b>
<b>Ocena częściowa do danego obszaru</b>	<b>Pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości</b>
<b>Komórka wykonująca zadania z obszaru objętego kontrolą</b>	Wydział Mienia Referat Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Rybnika
<b>Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny</b>	<p>Na podstawie dokumentów: decyzji zezwalających na realizację inwestycji drogowych, zawiadomień o wszczęciu postępowań odszkodowawczych, korespondencji ze stronami postępowań oraz decyzji w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowań zespół kontrolujący stwierdził, że w sprawach o znakach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- M.6833.71.2015,</li> <li>- M.6833.45.2015,</li> <li>- M.6833.65.2015,</li> <li>- M.6833.26.2015,</li> <li>- M.6833.25.2015,</li> <li>- M.6833.33.2015,</li> <li>- M.6833.76.2015,</li> <li>- M.6833.81.2015,</li> </ul> <p>organ w sposób prawidłowy dokumentował działania i stan faktyczny sprawy poprzez gromadzenie niezbędnych dokumentów sporządzonych w formie pisemnej (tj. opinia biegłego w postaci operatu szacunkowego, dokumenty urzędowe, opis stanu nieruchomości). Dokumenty te posiadają znamiona dokumentów urzędowych i stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone. Zespół kontrolujący stwierdził, że w decyzjach kończących postępowania administracyjne znalazły się błędy pisarskie niemające wpływu na prawidłowość wydanego orzeczenia, podlegające sprostowaniu w trybie art. 113 Kpa.</p>

	<p>Natomiast w sprawach o znakach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- M.6833.51.2015,</li> <li>- M.6833.29.2015.</li> </ul> <p>organ naruszył przepisy art. 77 § 1 i art. 80 kpa, poprzez niewyczerpujące zebranie materiału dowodowego. W aktach tych spraw brak jest dowodów potwierdzających prawo własności do nieruchomości władnących względem których ustanowione zostały ograniczone prawa rzeczowe.</p>
<p><b>Osoby odpowiedzialne za wykonywanie zadań z danego obszaru kontroli w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości</b></p>	<p>Wojciech Student – Pełnomocnik Prezydenta Miasta ds. Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej Jerzy Granek – Naczelnik Wydziału Mienia Urzędu Miasta Rybnika</p>
<p><b>IV. Uwagi i zalecenia pokontrolne</b></p>	
<p><b>Zalecenia pokontrolne</b></p>	<p>Zalecam:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ prawidłowe ustalanie stron postępowania odszkodowawczego,</li> <li>▪ prawidłowe ustalanie odszkodowania za ograniczone prawa rzeczowe, w tym hipotekę,</li> <li>▪ prawidłowe badanie kwestii powiększenia odszkodowania o tzw. bonusy,</li> <li>▪ dokonywanie prawidłowej oceny dowodowej operatów szacunkowych sporządzonych na potrzeby postępowań odszkodowawczych,</li> <li>▪ przestrzegania przepisów dot. terminów postępowania,</li> <li>▪ podjęcie dodatkowego postępowania wyjaśniającego w sprawach o znakach: M.6833.45.2015, M.6833.65.2013, M.6833.51.2015, M.6833.26.2015, M.6833.29.2015, w celu jednoznacznego ustalenia stanu faktycznego nieruchomości na dzień wydania decyzji zezwalających na realizację inwestycji drogowych, a w przypadku potwierdzenia, że na nieruchomości znajdowały się składniki, które nie zostały uwzględnione w wycenie – wznowienie postępowań w tych sprawach,</li> <li>▪ przekazanie do Wojewody Śląskiego akt sprawy znak: M.6833.65.2015 w celu wszczęcia postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji.</li> </ul>
<p><b>IV. Pouczenie</b> Oczekuję przedstawienia przez Pana, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu ich realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.</p>	

wz. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

.....  
Jan Chrzyszcz  
WICEMARSZAŁEK  
Podpis kierownika jednostki kontrolującej