

UCHWAŁA NR XXVI/11/05

Rady Miejskiej w Mroczy
z dnia 28 stycznia 2005r.

w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich

Na podstawie art. 98 a ust. 1, art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603), uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się stawkę procentową opłat adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wyniku dokonania jej podziału na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa w wysokości:

- a) 50% różnicy wartości nieruchomości, w przypadku wydzielenia z nieruchomości działek gruntu pod drogi publiczne lub poszerzenie istniejących dróg publicznych, które z mocy prawa przechodzą odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa
- b) 10% różnicy wartości nieruchomości w pozostałych przypadkach.

§ 2.1. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości:

- a) 30% różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych, którzy na podstawie odrębnych przepisów nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wnieśli jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego, za zgodą właściwego organu, którzy nie uczestniczyli w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) 0% różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed wbudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej a wartością jaką nieruchomość ma po ich wbudowaniu dla właścicieli i wieczystych użytkowników, którzy na poczet opłat adiacenckiej zalicza się wartość świadczeń wniesionych przez właściciela lub wieczystego użytkownika nieruchomości w gotówce lub naturze.

§ 3. Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Miasta i Gminy Mroczy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Jerzy Murawiec
Jerzy Murawiec

UZASADNIENIE do uchwały w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej

Przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 46/2000, poz. 543) dają możliwość gminie ustanowienie opłat adiacenckich z tytułu:

1. podziału nieruchomości
2. wybudowania infrastruktury technicznej

Wysokość opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości może wynosić nie więcej niż 50% wzrostu wartości nieruchomości przed i po jej podziale. Stawkę procentową opłaty stosownie do art. 98a ust. 1 i 3 ustala Rada Miejska w wysokości nie większej niż 50%.

Burmistrz po podjęciu uchwały przez Radę Miejską – może każdorazowo w drodze decyzji ustalić opłatę adiacencką w terminie 3 lat licząc od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna, a orzeczenie o podziale prawomocne.

W wyniku podziału nieruchomości, znacznie wzrasta wartość 1m² nowo wydzielonych działek gruntu i można przyjąć, że wpływy z naliczenia opłaty z tytułu podziału nieruchomości mogą w znacznym stopniu pokryć ewentualne roszczenia właściciela nieruchomości o odszkodowanie za przejęte z mocy ustawy (art. 98 ust. 3) grunty przeznaczone pod drogi drogi.

W takim przypadku zaproponowaną stawkę procentową opłaty adiacenckiej w wysokości 50% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej takim podziałem.

W przypadkach, gdy nie ma roszczeń w stosunku do gminy o odszkodowanie za przejęte działki gruntu pod drogi publiczne, proponuje się stawkę procentową opłaty adiacenckiej 10%.

W wymienionych powyżej przypadkach naliczania opłat adiacenckich ustawodawca w art. 147 ustawy przewidział możliwość rozłożenia ich (na wniosek właściciela nieruchomości) lub wieczystego właściciela, na raty roczne płatne w okresie do 10 lat, które podlegają zabezpieczeniu (hipoteka umowna, poręczenie, weksel) i oprocentowaniu.

Ustawodawca ustanowił zatem górną granicę okresu rozłożenia na raty – 10 lat, pozostawiając w tym zakresie swobodę wyboru Burmistrzowi gminy, który warunki rozłożenia należności na raty określi w decyzji o ustaleniu opłaty. Okoliczność ta stwarza możliwość uwzględnienia aktualnej sytuacji materialnej podmiotu zobowiązanego do uiszczenia opłaty adiacenckiej.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami pozwala również gminie naliczać opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z wbudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli urządzenia te zostały wbudowane z udziałem środków Skarbu Państwa lub Gminy, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne. Opłatą należy objąć właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości.

Art. 144 ust. 2 definiuje pojęcie użytkowników wieczystych zobowiązanych do uiszczania opłaty adiacenckiej, są to osoby, które na podstawie odrębnych przepisów nie

mają obowiązek wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wnieśli jednorazowo opłatę za cały okres użytkowania wieczystego za zgodą właściwego organu.

Pod pojęciem urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się urządzenie lub modernizację drogi, wybudowania pod ziemią, na ziemi, albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociagowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Opłaty adiacenckie z tego tytułu mogą być jednym ze źródeł finansowania dalszej rozbudowy sieci, uzbrojenia terenu, budowy dróg. Wysokość opłat jest uregulowana jako funkcja wzrostu wartości gruntu, a nie kosztów budowy sieci. Natomiast, jeżeli wzrost wartości nieruchomości nie pozostaje w związku przyczynowym z wybudowaniem urządzenia, brak jest podstaw prawnych do ustalenia opłaty adiacenckiej.

Wysokość opłaty adiacenckiej może wynosić nie więcej niż 50% różnicy pomiędzy wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką ma nieruchomość po ich wybudowaniu.

Wartość nieruchomości do naliczania opłat adiacenckich każdorazowo określają rzeczoznawcy majątkowi, według stanu i cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Zgodnie z art. 146 ust. 2 powołanej na wstępie ustawy, wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały, na poczet opłaty zgodnie z art. 148 ust. 4 zalicza się wartość świadczeń wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w gotówce lub naturze, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

W związku z tym proponuje się ustalić 0% stawki procentowej w sytuacji, gdy właściciel lub użytkownik wieczystości nieruchomości partycypowali w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez komitety inicjatyw gospodarczych, w pozostałych przypadkach proponuje się stawkę 30%.

Ustalenie stawki 0% ma na celu pobudzenie inicjatyw społecznych, poprzez zawiązywanie komitetów inicjatyw gospodarczych skupiających mieszkańców danej ulicy, zainteresowanych budową wodociągu lub kanalizacji.

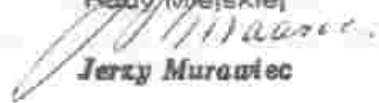
Na podstawie art. 145 cytowanej ustawy, Burmistrz – po podjęciu uchwały przez radę gminy – może w drodze decyzji ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po urządzeniu lub modernizacji drogi albo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej w terminie do 3 lat od stworzenia tych warunków.

Ustawodawca tę kwestię pozostawił do decyzji Burmistrza, licząc się z tym, że niekiedy wprowadzanie opłat może być nieopłacalne dla gminy. Z analizy rynku obrotu nieruchomości wynika, że wybudowanie jednej sieci infrastruktury technicznej powoduje wzrost wartości nieruchomości od 4% do 8% w zależności od rodzaju zrealizowanej infrastruktury, natomiast przy realizacji pełnego uzbrojenia nieruchomości, jej wzrost kształtuje się na poziomie około 30%.

W przypadku, gdy wpływy do budżetu gminy okażą się mniejsze niż koszty wyceny nieruchomości, Burmistrz może wystąpić o zmianę stawki % opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Oplata adiacencka z tytułu wbudowania infrastruktury może również być, na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika, rozłożona na raty roczne płatne do 10 lat zgodnie z art. 147 cytowanej na wstępie ustawy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej


Jerzy Murawiec