

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Połańcu
z dnia 2020 r

w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłaty adiacenckiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.¹), art. 98a ust. 1 zd. 2 oraz art. 146 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.²) Rada Miejska w Połańcu uchwala, co następuje:

§ 1

Ustala się następujące stawki procentowe opłaty adiacenckiej na terenie Miasta i Gminy Połaniec:

- a) z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału dokonanego na wniosek właściciela, użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa w wysokości% różnicy wartości nieruchomości
- b) z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości:% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

§ 2.

Tracą moc Uchwały Rady Miejskiej w Połańcu nr:

- XXXIX/305/98 z dnia 07 kwietnia 1998 roku w sprawie określenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej na osiedlu mieszkaniowym „Południe” w Połańcu
- XXXIX/306/98 z dnia 07 kwietnia 1998 roku w sprawie określenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej na osiedlu mieszkaniowym „Żapniowskie” w Połańcu
- XXII/120/2000 z dnia 29 czerwca 2000 roku w sprawie określenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej na osiedlu mieszkaniowym „Północ I” i „Północ II” w Połańcu
- IX/56/03 z dnia 11 czerwca 2003 roku w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Połaniec .

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej wyżej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r. poz. 1378

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej wyżej ustawy ogłoszone(w:) Dz.U. z 2019 r. poz.2020

Uzasadnienie

do uchwały nr.....

Rady Miejskiej w Połańcu

z dnia

w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłaty adiacenckiej

Zgodnie z art. 98 a oraz art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 poz. 1990) wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala Rada Miejska, w drodze uchwały, w wysokości:

- nie większej niż **30 %** różnicy wartości nieruchomości w przypadku opłaty adiacenckiej ustalonej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej jej **podziałem** na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa,
- nie większej niż **50 %** różnicy wartości nieruchomości w przypadku opłaty adiacenckiej ustalonej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej **budową urządzeń infrastruktury technicznej**.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami zobowiązują właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości do partycypacji w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich. Wysokość opłat adiacenckich ustala się w drodze decyzji każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia do sieci lub po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi z zastosowaniem stawki procentowej określonej w uchwale obowiązującej w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Stosownie do postanowień art. 143 - 148b ustawy o gospodarce nieruchomościami przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Zgodnie z ww. ustawą o gospodarce nieruchomościami wydanie **decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat:**

- od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne,
- od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Ustalenie wysokości opłaty adiacenckiej jako opłaty ustalonej 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 wiąże się z koniecznością prowadzenia postępowania administracyjnego. Koszt przeprowadzenia takiego postępowania jest wysoki, ze względu na konieczność określenia wartości nieruchomości przed i po wybudowaniu infrastruktury, a co za tym idzie powołaniem biegłego (rzecznawcy majątkowego). Art. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990.) stanowi bowiem, że „jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi”, gdyż tylko oni posiadają wiedzę specjalistyczną i stosowne uprawnienia. Koszt sporządzenia takiego operatu jest różny i zależy od kwoty wynegocjowanej z rzeczoznawcą. Do kosztów postępowania należą również koszty

osobowe, materiałowe oraz koszty związane z doręczeniem korespondencji w sprawie. Należy także podkreślić, że rozważano sprawę ustalenia stawki procentowej i pobierania opłat adiacenckich.

Analizowano celowość wprowadzenia opłat adiacenckich, z uwzględnieniem przede wszystkim kryterium gospodarności tzn. czy koszty wprowadzenia opłat adiacenckich przyniosą pożądany efekt w postaci dochodu do budżetu Gminy, oraz aspekt społeczny.

Uwzględniając powyższy stan faktyczny Rada Miejska w Połańcu postanowiła jak w § 1 uzasadnianej uchwały.