

UCHWAŁA NR XLIX.205.2022
RADY GMINY UDANIN

z dnia 24 maja 2022 r.

w sprawie ustalenia stawek procentowych opłaty adiacenckiej

Na podstawie art. 18 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 98a ust. 1, art. 144 i art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, w wysokości 15% różnicy wzrostu wartości nieruchomości.

§ 2. Ustala się wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej, w wysokości 15% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Udanin.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Udanin

Janusz Strzelecki

Uzasadnienie

Stosownie do art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić, jeżeli w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne, obowiązywała uchwała rady gminy ustalająca wysokość stawki procentowej. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Przepisów nie stosuje się do podziałów nieruchomości dokonywanych niezależnie od ustaleń planu miejscowego.

Stosownie do 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. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia 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 ustalająca wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej. 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.

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.

Przystępując do ustalania wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej, z założeniem że będą ustalane opłaty adiacenckie, należy wziąć pod uwagę takie elementy i okoliczności jak:

1/ w zakresie dotyczącym podziałów nieruchomości

- koszty opinii rzeczoznawców majątkowych, przy np. niewielkim wzroście wartości działek po dokonaniu podziału
- nieruchomości podlegające podziałowi, pozostające w użytkowaniu wieczystym z obowiązkiem wnoszenia opłat rocznych /w takim przypadku nie pobiera się opłaty adiacenckiej/,
- znaczna część podziałów nieruchomości to podziały nieruchomości już zabudowanych, tzw. podziały rodzinne lub mające na celu wyjście ze współwłasności, mające na celu regulacje prawne, spadkowe, regulacje granic, które z reguły nie powodują wzrostu wartości nieruchomości
- procentowo niewielki stopień podziałów nieruchomości tzw „deweloperskie”, które jeżeli występują dotyczą z reguły też nieruchomości o powierzchniach normatywnych

• część to podziały nieruchomości dokonywane niezależnie od ustaleń planu miejscowego, w przypadku których nie nalicza się opłaty adiacenckiej

2/ w zakresie dotyczącym budowy urządzeń infrastruktury technicznej

- znaczny stopień nieuregulowanych stanów prawnych nieruchomości na terenie Gminy Udanin, trudności ustalenia właścicieli nieruchomości - jako strony decyzji administracyjnej,

- znaczna część nieruchomości pozostająca w użytkowaniu wieczystym z obowiązkiem wnoszenia opłat rocznych /w takim przypadku nie pobiera się opłaty adiacenckiej/,
- koszty opinii rzeczoznawców majątkowych, przy np. niewielkim wzroście wartości działek po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej,
- czy stworzone zostały warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia opłaty