

- projekt -

**Uchwała Nr
Rady Gminy Męcinka
z dnia**

**w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej
z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
w wyniku podziału**

Na podstawie art. 98 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) Rada Gminy Męcinka uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału w wysokości 30 % różnicy wartości.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się wójtowi gminy.

§3

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

RADCA PRÁWNY
[Signature]
mgr Józef Kowalski

**Uzasadnienie do projektu uchwały
w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej
z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
w wyniku podziału**

Zgodnie z art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zmian.) 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. Stawkę procentową opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości.

Ustalenie 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.

Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych nieruchomości.

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 opłatę adiacencką.

Opłat adiacenckich nie stosuje się przy podziale nieruchomości dokonywanym niezależnie od ustaleń planu miejscowego. Obecnie przesłankami takimi są :

- 1) zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków;
- 2) wydzielenie działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze;
- 3) wydzielenie części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa;
- 4) realizacja roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami lub z odrębnych ustaw;
- 5) realizacja przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych;
- 6) wydzielenie części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej;
- 6a) wydzielenie części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej;
- 6b) wydzielenie części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego;
- 6c) wydzielenie części nieruchomości objętej decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;
- 7) wydzielenie działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego;
- 8) wydzielenie działek gruntu na terenach zamkniętych.

Opłat tych nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o

powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha. Za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

W rozliczeniu opłaty adiacenckiej lub zaległości z tego tytułu, osoba zobowiązana do jej wniesienia może przenieść na rzecz gminy, za jej zgodą, prawa do działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału.

Opłata adiacencka może być, na wniosek właściciela nieruchomości, rozłożona na raty roczne płatne w okresie do 10 lat. O zastosowaniu przedmiotowej ulgi decyduje organ wykonawczy gminy. Warunki rozłożenia na raty określa się wówczas w decyzji o ustaleniu opłaty. Należność gminy z tego tytułu podlega jednak zabezpieczeniu, w tym przez ustanowienie hipoteki.

Raty podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Na dzień 8 listopada 2012 r. wynosi ona 4,75 %.

Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie opłaty adiacenckiej stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.

Tylko ustalenie stawki na max poziomie tj. 30% może przysporzyć budżetowi gminy jakiegokolwiek dochód. W pierwszej kolejności liczyć należy się z wydatkami, głównie na sporządzenie operatów szacunkowych przez rzeczoznawcę majątkowego. Na chwilę obecną koszt jednego operatu wynosi średnio 500 zł brutto. Koszty ustanowienia ewentualnego zabezpieczenia – przykładowo 1 wpis – 200 zł (opłata sądowa) – również uzasadniają potrzebę ustalenia tej stawki na najwyższym poziomie.

Za podjęciem przedłożenia, prócz ustawowej przesłanki, przemawia dynamiczny przyrost zakończonych postępowań podziałowych w latach 2002 – 2011, wynikający z dokonywanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. I tak – w 2002 r. wydano tylko 3 decyzje podziałowe a w 2011 r. już 26. Również następny postęp w dokonywanych zmianach planu zagospodarowania uprawdopodobnia zwiększenie podziałów nieruchomości. Skala nie jest możliwa do określenia. Nie powinno to jednak powstrzymywać przed podjęciem niniejszego przedłożenia, które niesie za sobą dodatkowe źródło pieniędzy, tym bardziej, że dochody przyszłorocznego budżetu w daninach lokalnych będą mniejsze. Zatem każda inicjatywa uchwałodawcza rekompensująca w jakiejś części ten ubytek jest cenna, godna dyskusji prowadzącej do jej przyjęcia, do czego namawiam.

WÓJT
Zbigniew Przychodzeń

Męcinka, dn. 8 listopada 2012 r.

Zelent