

UCHWAŁA Nr...../..... / 2012
RADY MIASTA MILANÓWKA
z dnia 2012r.

w sprawie ustalenia stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości lub spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 8 ustawy z dnia 08 marca 1990r. - o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Nr 142, poz. 1591z późn. zm.), w związku z art. 98a ust. 1 i art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) Rada Miasta Milanówka uchwala, co następuje:

§ 1

1. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej naliczanej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości, dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa.
2. Stawkę procentową, o której mowa w ust.1, ustala się w wysokości 30% różnicy wartości nieruchomości przed i po dokonaniu podziału.

§ 2

1. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń i przewodów infrastruktury technicznej z wykorzystaniem środków jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.
2. Stawkę procentową, o której mowa w ust.1, ustala się w wysokości 50% różnicy między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń i przewodów infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§ 4

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca
Rady Miasta Milanówka

mgr Maria Sobczak

Uzasadnienie

Oplata adiacencka, zgodnie z art. 4 pkt 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest to opłata ustalona 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 źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (tekst jednolity z 2010 roku., Nr 102 poz. 651), stanowi podstawę prawną obowiązku wnoszenia na rzecz gminy opłat adiacenckich.

Zgodnie z art. 98a ust. 1 ustawy „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 przed podziałem i po podziale”.

Zgodnie z art. 146 ust. 2 ustawy „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.

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.

Wartość przedmiotowych nieruchomości ustala rzeczoznawca majątkowy sporządzając operat szacunkowy, w którym określa wartość nieruchomości. Wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień wydania decyzji o naliczaniu opłaty adiacenckiej.

Zgodnie z art. 97 ust. 3 ustawy, z zakresu opłaty adiacenckiej wyeliminowane są decyzje podziałowe wydane z urzędu, jeżeli jest on niezbędny do realizacji celów publicznych oraz nieruchomość stanowi własność gminy i nie została oddana w użytkowanie wieczyste. Opłaty adiacenckiej nie nalicza się również od decyzji podziałowych wydanych w trybie art. 95 ustawy, tzn. podziału niezależnego od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązek wnoszenia opłat adiacenckich powstaje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna. W przypadku rozłożenia opłaty na raty obowiązek ten dotyczy wpłacenia pierwszej raty.

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

Zgodnie z art. 146 ust. 3 „Wysokość opłaty adiacenckiej ustalona w decyzji podlega waloryzacji począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydana została decyzja, do pierwszego dnia miesiąca, w którym powstał obowiązek zapłaty.”

Burmistrz 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.

Na poczet opłat adiacenckich zalicza się wartość świadczeń wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w gotówce lub w naturze, na rzecz budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Opłata ta stanowić będzie częściową rekompensatę za roszczenia odszkodowawcze właścicieli, z tytułu przejęcia z mocy prawa na własność gminy wydzielonych działek przeznaczonych w planie miejscowym pod gminne drogi publiczne lub pod ich poszerzenie.

Ustawodawca przewidział możliwość rozłożenia opłaty adiacenckiej na raty. Okres, na który można maksymalnie dokonać rozłożenia wynosi 10 lat, przy czym raty z tego tytułu płacone są corocznie. Raty podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Należność gminy, jaką jest opłata adiacencka, podlega zabezpieczeniu. Zabezpieczeniem może być ustanowienie hipoteki na nieruchomości, z wpisem do księgi wieczystej, którego podstawą jest decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej.