

UCHWAŁA Nr/..... / 2015
RADY MIASTA MILANÓWKA
z dnia 2015r.

w sprawie: ustalenia stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.), w związku z art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518, z późn. zm.) Rada Miasta Milanówka uchwała, 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

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§ 3

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 Małgorzata Trębińska

UZASADNIENIE

Podziały nieruchomości, z których wydzielane jest kilka lub kilkanaście działek generują niejednokrotnie konieczność wydzielenia nowych dróg, przechodzących na własność gminy. Odszkodowanie, które gmina jest zobowiązana zapłacić za grunty przeznaczone pod drogi stanowi znaczne obciążenie budżetu.

Opłata adiacencka stanowi jedno ze źródeł dochodów gminy. Zgodnie z art. 4 ust. 11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn.zm.) zwanej w dalszej części tekstu „ustawą”, ilekroć mowa jest o opłacie adiacenckiej - należy przez to rozumieć „*opłatę ustaloną 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 nie podlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości*”.

Zgodnie z art. 98a ustawy jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonano na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrosła jej wartość, Burmistrz Miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala Rada Miasta, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30 % różnicy wartości nieruchomości.

Opłata adiacencka może być naliczona, gdy łącznie zostaną spełnione następujące warunki:

- a) nastąpił podział nieruchomości, dokonany na wniosek właściciela, przy zastrzeżeniu art. 98a ust. 21 ugn - bez względu na to, czy podział nastąpił w wyniku podziału nieruchomości dokonano na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, czy nastąpił w wyniku orzeczenia sądu cywilnego;
- b) ustalenie opłaty nastąpi w okresie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna;
- c) nastąpił faktyczny wzrost wartości nieruchomości wskutek podziału nieruchomości, udowodniony w drodze operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- d) w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna, obowiązywała uchwała rady gminy ustalająca wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

Do ustalenia opłaty adiacenckiej przyjmuje się stawkę procentową obowiązującą w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne.

Ustalenie przedmiotowej opłaty następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartości nieruchomości. 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

¹ *Opłaty adiacenckiej nie nalicza się od decyzji podziałowych wydanych w trybie art. 95, tzn. podziału niezależnego od ustaleń planu miejscowego.*

uwzględnia się części składowych nieruchomości. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wydzielono działki gruntu pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych, do określenia wartości nieruchomości, zarówno według stanu przed podziałem jak i po podziale, powierzchnię nieruchomości pomniejsza się o powierzchnię działek gruntu wydzielonych pod te drogi lub pod ich poszerzenie.

Opłata adiacencka może być, na wniosek właściciela nieruchomości, rozłożona na raty roczne płatne w okresie do 10 lat. Należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w tym przez ustanowienie hipoteki. Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Raty, o których mowa, podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. W przypadku ratalnej spłaty naliczonej opłaty kwoty naliczanych w kolejnych latach opłat rosną.

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.

Właściciele i użytkownicy wieczysti, którzy nie są w stanie zapłacić naliczonej opłaty, mogą w rozliczeniu przenieść na rzecz gminy, za jej zgodą, prawa do działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału. Różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat.

Wielkość dochodu, jaki Gmina może uzyskać z opłaty adiacenckiej zależy od następujących parametrów:

1. wysokości przyjętej stawki opłaty,
2. ilości przeprowadzonych podziałów,
3. wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału.

Z reguły decyzja o podziale zwiększa zbywalność wyodrębnionych w wyniku podziału części nieruchomości (poszczególnych działek) w porównaniu do nieruchomości przed podziałem (jedna duża działka lub grupa działek).. W zależności od wielkości działek po podziale, ich kształtu oraz innych uwarunkowań, suma ich wartości może być wyższa, niższa lub nie zmienić się w stosunku do wartości nieruchomości przed podziałem. O tym czy wzrost wartości wystąpi, czy też nie, decydują uwarunkowania lokalnego rynku, a także uwarunkowania konkretnej nieruchomości, wynikające z treści decyzji o podziale. Podziały jednej działki na dwie działki budowlane na ogół powodują bardzo niewielki wzrost wartości nieruchomości. Największy wzrost wartości spowodowany jest w przypadku podziałów nieruchomości rolnych, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, podzielonych na wiele działek. W przypadku dużej liczby podziałów, dla których sporządzono operaty szacunkowe nie wykazujące wzrostu wartości nieruchomości, wielkość dochodu gminy, z tytułu opłaty adiacenckiej drastycznie spada. Koszty sporządzenia operatów stanowią znaczny wydatek w postępowaniach, które zakończone są umorzeniem, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Szczególnie należy rozważyć wysokość stawki opłaty, biorąc pod uwagę sytuację, w której koszty związane z egzekwowaniem ustalonej opłaty mogą przewyższać spodziewane dochody. Dlatego też bardzo ważne jest, aby stawka opłaty adiacenckiej była ustalona na poziomie opłacalności jej naliczania.

Przy wprowadzeniu opłaty adiacenckiej (wynikającej z podziałów) niezbędne jest monitorowanie rynku nieruchomości, co pozwoli na uniknięcie postępowań i sporządzania operatów szacunkowych, dla działek, których wartość nie uległa wzrostowi.

Niezależnie od powyższego, wprowadzenie opłaty adiacenckiej może zabezpieczyć choćby część środków na pokrycie kosztów wykupu działek przeznaczonych pod drogi, a powstałych w wyniku podziałów.

Biorąc pod uwagę znaczne obciążenie budżetu gminy z tego tytułu, podjęcie uchwały o wprowadzeniu opłaty adiacenckiej związanej z podziałem nieruchomości jest uzasadnione.