

BURMISTRZ ZDZIESZOWIC
47-330 ZDZIESZOWICE
ul. B. Chrobrego 34

GMR.0006.6.2014.MK

RADA MIEJSKA w Zdzeszowicach	
wpl.	2014 -04- 15
Ilość załączników	
podpis	<i>agis</i>

Zdzeszowice, dn. 15.04.2014r.

15.04.2014.

*Pragnę skierować, pod obrady
Komisji Rozwoju i Budownictwa
oraz obrady Sesji Rady Miejskiej.*

Pani Monika Wąsik-Kudła
Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Zdzeszowicach

Proszę o skierowanie na sesję Rady Miejskiej załączonego projektu uchwały w sprawie ustalenia stawki opłaty adiacenckiej

Przedmiotem uchwały jest ustalenie stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem.

Podstawowymi warunkami, które muszą być spełnione, by można było stosować opłatę adiacencką z tytułu podziałów nieruchomości są:

- uchwalona przez Radę Miejską w formie uchwały stawka procentowa z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jaki nastąpił w wyniku podziału
- wzrost wartości nieruchomości, jaki nastąpił w wyniku podziału nieruchomości

Podstawę materilano-prawną ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości stanowi art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami:

Art. 98a. 1. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonano na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrosnie 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. 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. Przepisy art. 144 ust. 2, art. 146 ust. 1a, art. 147 i art. 148 ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.

Treść art. 98a ust. 1 powyższej uchwały określa, iż stawka procentowa opłaty adiacenckiej, jaka może zostać uchwalona przez radę gminy, nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Opłata ta jest ustalana w decyzji administracyjnej wydawanej przez organ wykonawczy gminy jako (określony w uchwale rady gminy) procent wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z dokonanego podziału nieruchomości. Określenie wzrostu wartości nieruchomości musi w postępowaniu administracyjnym zostać udokumentowane w formie opinii przez rzeczoznawcę majątkowego. Wartość nieruchomości ustala się w tym przypadku według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Natomiast stan nieruchomości przed podziałem (na potrzeby oszacowania wartości nieruchomości)

przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. Z kolei stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie sądu cywilnego o podziale stało się prawomocne.

Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wyodrębnione zostały działki gruntu pod drogę publiczną (lub pod poszerzenie takiej drogi), to do wyceny nieruchomości zarówno według stanu na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, jak i według stanu na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, nie uwzględnia się powierzchni tych działek.

Zgodnie bowiem z art. 98a ust. 3 u.g.n. w przypadku, gdy w wyniku podziału nieruchomości wydzielono także 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.

Opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem będą stanowić dochód własny gminy.

Rozliczenie należności z tytułu opłaty adiacenckiej następuje co do zasady w formie pieniężnej. W art. 98a ust. 4 u.g.n. dopuszczono jednak możliwość rozliczenia tej opłaty, a także rozliczenia wynikających z jej tytułu zaległości w formie przeniesienia na rzecz gminy praw do działki gruntu wydzielonej w ramach dokonanego podziału nieruchomości. Przeniesienie takie następuje za zgodą gminy - na podstawie umowy notarialnej zawieranej ze strony gminy przez burmistrza - przy czym zgody na to powinna udzielić rada gminy. Różnica między wartością nabywanej przez gminę działki a wysokością opłaty adiacenckiej podlega wtedy rozliczeniu w formie dopłaty (co należy wskazać w ww. umowie notarialnej), ale także i ta dopłata może zostać ewentualnie pokryta w formie przeniesienia na gminę praw do kolejnej działki.

Reasumując ustalenie stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem w wysokości 30%, powinno przynieść dodatkowy dochód dla gminy.

BURMISTRZ
Osoba pełniąca funkcję
Burmistrza Zdzieszowic
mgr Sybilla Zimmerman

W załączeniu - projekt uchwały z dnia 14.04.2014r. w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

Otrzymuje:

1. Adresat;
2. a/a.

**Projekt uchwały nie będzie
zastrzeżeń pod względem
formalnie-prawnym**

Projekt

z dnia 14 kwietnia 2014 r.

RADCA PRAWNY

Zatwierdzony przez

mgr Tomasz Surma

**UCHWAŁA NR
BURMISTRZA ZDZIESZOWIC**

z dnia 14 kwietnia 2014 r.

w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014r. poz. 379) oraz art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomości (tj. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323, z 2011r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110, Nr 224, poz. 1337, z 2012r. poz. 908, poz. 951, poz. 1256, poz. 1429, poz. 1529, z 2013r. poz. 829, poz. 1238, z 2014r. poz. 40, poz. 376) Rada Miejska w Zdziechowicach uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem w wysokości 30% różnicy wartości nieruchomości przed i po podziale.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zdziechowic.

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