

Projekt

z dnia 13 kwietnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR XLIII/439/23
RADY GMINY DRAGACZ

z dnia 10 kwietnia 2023 r.

**w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej i podziału nieruchomości**

Na podstawie art. 98a ust. 1 i art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) oraz art. 18 ust. 2 pkt 8 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości powstałej w wyniku jej podziału w wysokości 20% różnicy wartości, jaką nieruchomość miała przed podziałem a wartością, jaką nieruchomość ma po podziale.

2. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości 30% różnicy wartości, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

§ 2. 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dragacz.

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

Przewodniczący Rady

Ludwik Borolewski

RADCA PRAWNY


Iwona Strzyżewska

UZASADNIENIE

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) stanowi podstawę prawną obowiązku wnoszenia na rzecz gminy opłat adiacenckich.

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

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.

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. 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. 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. 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.

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.

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 w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo na dzień stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

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.

Przewodniczący Rady

Ludwik Borolewski