

**Uchwała Nr...../2015
Rady Gminy Siedlce
z dnia2015 r.**

w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej 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 (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2015 r. poz. 782) Rada Gminy Siedlce uchwala, co następuje:

§ 1

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

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlce.

§ 3

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

**PRZEWODNICZACY
Rady Gminy**

Elżbieta Łęczycka

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Gminy Siedlce w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (tekst jednolity z 2015 r. poz. 782) 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, 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”.

Zgodnie z art. 144 ust. 2 przepis stosuje się także do użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych, którzy na podstawie odrębnych przepisów nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wnieśli, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 146 ust. 1a ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartości nieruchomości.

Opłata adiacencka może być, na wniosek właściciela nieruchomości, rozłożona na raty roczne płatne w okresie do 10 lat. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o ustaleniu opłaty. Należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w tym przez ustanowienie hipoteki. Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Raty podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Obowiązek wnoszenia opłaty adiacenckiej 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.

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. 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.

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.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisów dotyczących podziału nieruchomości, w tym również dotyczących opłaty adiacenckiej nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne.

Z zakresu opłaty adiacenckiej wyeliminowane są również 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.

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 wydzielonego pod te drogi lub ich poszerzenia.

Uchwała w sprawie stawek opłaty adiacenckiej jest nie tylko prawem ale, także obowiązkiem rady gminy. Obowiązek ten wynika wprost z przepisów - art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. 2015 r. poz. 782). Nie stosowanie opłaty adiacenckiej jest świadomą rezygnacją z dochodów własnych gminy.

Ponadto Gmina Siedlce posiada liczne zobowiązania do wypłaty odszkodowań za przejęte z mocy prawa działki pod drogi gminne. Opłata ta stanowiłaby 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.

