

Uchwała Nr LIII/285/2009
Rady Miasta Świeradów-Zdrój
z dnia 30 czerwca 2009 roku

w sprawie : określenia wysokości opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału geodezyjnego oraz rozwoju infrastruktury technicznej na terenie Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój

Na podstawie art. 98A ust 1 i art 146 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz.U. Z 2004 r Nr 261 poz. 2603 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. , Nr 142, poz. 142, poz. 1591 ze zmianami)

Rada Miasta Świeradów-Zdrój uchwala, co następuje :

§1

1. Ustala się wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa na **10 %** wzrostu wartości nieruchomości.
2. Ustala się wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej na **15 %** różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej , a wartością , jaka nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świeradów-Zdrój .

§3

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

Uzasadnienie

Stosownie do art 98 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonano 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.

Zgodnie z rozdziałem 7 wyżej przywołanej ustawy właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich. Przepisy w/w rozdziału 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.

Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

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.

Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia podziału nieruchomości (wykonalności decyzji zatwierdzającej podział) lub stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem lub budową urządzeń infrastruktury technicznej. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 30% w przypadku podziału i 50 % w przypadku budowy infrastruktury, różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed podziałem lub wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po podziale lub wybudowaniu infrastruktury. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały. Wartość nieruchomości według stanu przed podziałem lub wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po podziale wybudowaniu infrastruktury określa się, według wyceny rzeczoznawcy majątkowego na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Obowiązek wnoszenia opłat adiacenckich powstaje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna.

Wysokość opłaty adiacenckiej ustalona w decyzji podlega waloryzacji począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydano została decyzja, do pierwszego dnia miesiąca, w którym powstał obowiązek zapłaty.

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

Podjęcie uchwały pociąga za sobą skutki finansowe w wysokości trudnej do oszacowania w postaci nakładów na wyceny działek przez rzeczoznawcę majątkowego dla działek podlegających opłacie adiacenckiej. Nakłady te, zostaną następnie zrekompensowane wnoszonymi opłatami adiacenckimi, których wartości na obecnym etapie także nie można określić. Jednak biorąc pod uwagę wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi rozpoczęcie procedur podziałów geodezyjnych a także planowane inwestycje, opłaty adiacenckie mogą stanowić w najbliższej przyszłości istotne źródło dochodów własnych Gminy. Ich ustalenie na maksymalnym poziomie ma za zadanie zapewnienie przewagi ich wartości nad kosztami związanymi z ich ustaleniem.