

UCHWAŁA Nr/..../2024
RADY MIEJSKIEJ W LUBNIEWICACH
Z DNIA ...LISTOPADA 2024 R.

w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465) oraz art. 98a ust. 1 i art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1.

Ustala się stawkę 20% 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 jako różnicę między wartością jaką nieruchomość miała przed podziałem, a wartością jaką nieruchomość ma po podziale.

§ 2.

Ustala się stawkę 25% opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej jako różnicę między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

§ 3.

Uchyla się Uchwałę nr XXVI/217/2017 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 28 kwietnia 2017w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubniewic.

§ 5.

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

Uzasadnienie

Ustalenie wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej należy do właściwości Rady Miejskiej, która podejmuje stosowną uchwałę w tej sprawie.

Zgodnie z art. 4 pkt. 11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez opłatę adiacencką należy 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 niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniami podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości.

Zgodnie z art. 98 ust. 1 ww. 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, to wójt, burmistrz lub 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.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016r. , poz. 2147 ze zm.) umożliwia gminie również naliczanie właścicielom, użytkownikom wieczystym, którzy wnieśli opłatę za cały okres użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli urządzenia te zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa lub gminy, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosić może nie więcej niż 50% różnicy pomiędzy wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością nieruchomości po ich wybudowaniu.

Wartość nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określają rzeczoznawcy majątkowi, według stanu i cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

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

Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo od stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Poprzednią uchwałę dotyczącą wysokości stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości Rada Miejska podjęła w kwietniu 2017 roku. Dotychczasowa stawka 15% nie przystoi już do warunków panujących na rynku nieruchomości gruntowych, gdzie wzrost cen za 1 m² w ujęciu procentowym jest dwucyfrowy.

W wyniku przeprowadzonych analiz i dyskusji podniesienie stawki procentowej do 20% różnicy wartości nieruchomości przed i po podziale wydaje się w pełni uzasadnione i wyważone, także ze względu na koszty jakie ponosi Gmina, czyli operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego w związku z koniecznością ustalenia wartości nieruchomości przed i po podziale.