

UCHWAŁA NR / /2024
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU
Z DNIA LIPCA 2024 R.

w sprawie: **ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 609 i 721) oraz art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) Rada Miejska w Lwówku uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty za cały okres użytkowania tego prawa, w wysokości 30% różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed podziałem a wartością nieruchomości po podziale.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Lwówek.

§ 3. Traci moc uchwała nr V/18/2011 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 20 stycznia 2011 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie
do Uchwały nr IV/...../2024 Rady Miejskiej w Lwówku
z dnia lipca 2024 r.

Opłata adiacencka może być nakładana przez gminę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanych podziałem oraz w celu zapewnienia partycypacji właścicieli nieruchomości w kosztach budowy ze środków publicznych urządzeń technicznych, których wybudowania zwiększa wartość prywatnych nieruchomości.

Art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi podstawę do przyjęcia przez radę miejską uchwały w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej ze względu na wzrost wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie nakłada bezwzględnego obowiązku ustalenia opłaty adiacenckiej, lecz jedynie zezwala na to. W sytuacjach, gdy wzrost wartości nieruchomości będzie niewielki, ustalenie i pobranie opłat może być ekonomicznie nieopłacalne. Ustalenie obowiązku opłaty adiacenckiej następuje w drodze decyzji administracyjnej, po przeprowadzeniu odpowiedniego postępowania administracyjnego. Rada miejska jest zobowiązana uchwalić konkretną stawkę procentową opłaty adiacenckiej, której górną granicą jest 30%. Rada nie jest uprawniona do ustalenia jakichkolwiek innych zasad wnoszenia opłat adiacenckich. Uchwała w sprawie stawki opłaty adiacenckiej będzie podstawą prawną decyzji o nałożeniu obowiązku ponoszenia tej opłaty.

Obowiązek zapłaty przez właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości następuje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna. Opłata ta, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, może być, na podstawie art. 147 przedmiotowej ustawy, rozłożona na raty roczne płatne w okresie 10 lat. W przypadku rozłożenia opłaty adiacenckiej na raty, obowiązek ten dotyczy wniesienia pierwszej raty. W przypadku płatności ratalnej, należność gminy z tytułu opłaty adiacenckiej jest zabezpieczona przez ustanowienie hipoteki. Raty podlegają oprocentowaniu z zastosowaniem stopy procentowej redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Należność ustalona w drodze decyzji jest dochodem Gminy.

W celu wykazania zasadności naliczenia opłaty adiacenckiej konieczne będzie zlecenie rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale, według stanu i poziomu cen na dzień, w którym

decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego ponosi Gmina.

W uchwale z dnia 20 stycznia 2011 r. Rada Miejska w Lwówku ustaliła stawkę procentową w wysokości 20% i 15% w celu umożliwienia osiągnięcia kompromisu między zapewnieniem odpowiedniego dochodu dla Gminy przy nie narażaniu właścicieli nieruchomości na nadmierne opłaty, które mogłyby zablokować dokonywanie podziałów i negatywnie wpłynąć na rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenie miasta i gminy Lwówek. Jednakże obecnie koszty operatu szacunkowego i koszty prowadzenia postępowania administracyjnego są na tyle wysokie, że ustalone uprzednio stawki są niewystarczające do ustalenia opłaty adiacenckiej równoważącej koszty samego operatu. Wzrost wartości nieruchomości jest często niewielki, a w niektórych przypadkach wyniki analizy decyzji podziałowych, która w powiązaniu z badaniem aktów notarialnych sprzedanych nieruchomości o podobnym przeznaczeniu i paramentach pokazują jej obniżenie, więc ustalenie i pobranie opłat jest ekonomicznie nieopłacalne. Z tego powodu wiele prowadzonych postępowań jest w konsekwencji umarzanych, ponieważ stawały się bezprzedmiotowe.

Burmistrz Miasta i Gminy Lwówek

/-/ Piotr Długosz

Opracowała:
N. Deptolla