

Projekt

z dnia 8 sierpnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR 43/VIII/2024
RADY GMINY KOSZĘCIN**

z dnia 2024 r.

w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości oraz z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku budowy urządzeń infrastruktury technicznej

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 z późn. zm.) oraz art. 98a ust. 1 i art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.) Rada Gminy Koszęcin uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, w wysokości 30% różnicy wartości nieruchomości.

§ 2. Ustala się wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku budowy urządzeń infrastruktury technicznej, w wysokości 30% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

§ 3. Traci moc obowiązująca uchwała Nr 192/XX/2012 Rady Gminy w Koszęcinie z dnia 08 lutego 2012 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości (Dziennik Urzędowy Woj. Śl. z 2012 r. poz. 1092).

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koszęcin.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Bonk

Uzasadnienie

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

Podstawą prawną do podjęcia uchwały ustalającej stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, powstałej w wyniku podziału nieruchomości oraz w wyniku budowy urządzeń infrastruktury technicznej stanowią przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm. - dalej jako „u.g.n.”).

Zgodnie z brzmieniem art. 98a ust. 1 u.g.n.: "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. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Przepisy art. 144 ust. 2, art. 146 ust. 1a, art. 147 i art. 148 ust. 1-3 stosuje się odpowiednio". Z kolei, zgodnie z ust. 1a tego artykułu: „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, o której mowa w ust. 1. 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".

Rada Gminy Koszęcin podjęła decyzję o uchyleniu dotychczas obowiązujące uchwały Nr 192/XX/2012 Rady Gminy w Koszęcinie z dnia 08 lutego 2012 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości. Decyzja o uchyleniu wskazanej uchwały jest podyktowana koniecznością podwyższenia dotychczas obowiązującej stawki opłaty adiacenckiej naliczanej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości i ustalenia jej na poziomie 30% różnicy wartości nieruchomości przed i po podziale, z dotychczas obowiązujących 20%.

Dotychczas na terenie gminy Koszęcin nie obowiązywał akt prawa miejscowego regulujący wysokość stawki opłaty adiacenckiej należnej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej. Regionalna Izba Obrachunkowa w Katowicach, na skutek przeprowadzonej kontroli kompleksowej gospodarki finansowej Gminy Koszęcin za okres od 1 stycznia 2020 r. do 20 maja 2024 r., w wystąpieniu pokontrolnym Znak: WK-610/13/4/24 z dnia 23 lipca 2024 r. zobowiązała Wójta Gminy Koszęcin do przygotowania i przedłożenia Radzie Gminy Koszęcin projektu uchwały w sprawie stawek opłaty adiacenckiej, zgodnie z art. 146 ust. 2 w związku z art. 144 ust. 1 u.g.n., mając na uwadze art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.).

Podstawę prawną dla ustalenia stawki opłaty adiacenckiej budowy urządzeń infrastruktury technicznej jest art. 146 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej nie może być większa niż 50% różnicy między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta 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. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w art. 146 ust. 2. Do ustalenia opłaty przyjmuje się stawkę procentową określoną w uchwale rady gminy obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Opłata adiacencka nie ma zastosowania do nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne. Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartości 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. Celowym jest podjęcie przedmiotowej uchwały, ponieważ brak odpowiednich przepisów prawa miejscowego w tym zakresie uniemożliwia ustalenie opłat adiacenckich stanowiących dochód Gminy Koszęcin.