

**UCHWAŁA NR /2020
RADY GMINY EŁK
Z DNIA**

*w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej obowiązującej na
obszarze Gminy Ełk*

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz.65), uchwała się co następują:

§ 1.

Ustala się wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej naliczanej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wnosił wszystkie opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego tego prawa, w wysokości 25 % różnicy wartości nieruchomości według stanu z dnia wydania przez Wójta decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości oraz stanu z dnia, w którym przedmiotowa decyzja stała się ostateczna.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Pod względem prawnym
uwag nie wnoszę
RADCA PRAWNY
Łukasz Oniśko

Sporządziła: *Marta Bućko*
Sprawdziła: *Anna Gajko*
Tel. 87 619 45 20
aj

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej obowiązującej na obszarze Gminy Elk

Zgodnie z art. 4 pkt 11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz. 65), opłata adiacencka jest to „*opłata ustalona 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 scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości*”.

Zgodnie z art. 98a 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, 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.

Wobec powyższego, opłata adiacencka może być naliczona, gdy łącznie zostaną spełnione następujące warunki:

- a) nastąpił podział nieruchomości, dokonany na wniosek właściciela, przy zastrzeżeniu art. 98a ust. 2 u.g.n. - bez względu na to, czy podział nastąpił w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, czy nastąpił w wyniku orzeczenia sądu cywilnego;
- b) ustalenie opłaty nastąpi w okresie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna;
- c) nastąpił faktyczny wzrost wartości nieruchomości wskutek podziału nieruchomości, udowodniony w drodze operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- d) w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna, obowiązywała uchwała rady gminy ustalająca wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

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.

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 wydzielonych pod te drogi lub pod ich poszerzenie.

Ustalenie opłaty adiacenckiej, jak stanowi art. 146 ust. 1a ww. ustawy, następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Ustawodawca w art. 147 ww. ustawy przewidział możliwość rozłożenia na raty opłaty adiacenckiej stanowiąc, iż 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.

Opłaty adiacenckie są źródłem dochodów samorządu gminnego, instrumentem, za pomocą którego gminy gromadzą dochody w celu zabezpieczenia środków finansowych na realizację zadań, zarówno bieżących jak i inwestycyjnych. Wprowadzenie opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału pozwoli na zwiększenie wpływów do budżetu gminy i pozwoli, choć w pewnym stopniu, zrekompensować obciążenia budżetu z tytułu m.in. wypłat odszkodowań za nieruchomości przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne, przechodzące, z mocy prawa, na własność Gminy Ełk, odszkodowań z tytułu realizacji przez Gminę Ełk inwestycji w zakresie budowy dróg gminnych, kosztów utrzymania dróg oraz ich remontów. Wprowadzenie ww. opłaty pozwoli w pełni wykorzystać władztwo prawne gminy do wymierzenia i pobierania opłat. Wobec powyższego, podjęcie uchwały jest słuszne i zasadne.

Marta Bućko