Opłata adiacencka – podstawowe informacje

Opłata adiacencka wynika z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i związana jest ze wzrostem wartości nieruchomości. Wyróżniamy 3 rodzaje opłat adiacenckich: z tytułu podziału nieruchomości, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków jednostek samorządu terytorialnego oraz trzecia w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, która jest ściśle powiązana z uchwalanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich są ustalane przez radę gminy w drodze uchwał. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami maksymalna stawka w przypadku:

1) podziału nieruchomości stanowi nie więcej niż 30 % różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed podziałem, a wartością jaką nieruchomość ma po dokonaniu podziału nieruchomości,
2) wybudowania infrastruktury stanowi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu,
3) scalenia i podziału, stanowi nie więcej niż 50% wzrostu wartości nowych nieruchomości wydzielonych w wyniku scalenia i podziału tych nieruchomości, w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych.

Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłat adiacenckich może nastąpić w terminie do 3 lat w przypadku podziału nieruchomości od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się ostateczne lub z tytułu budowy infrastruktury technicznej od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Opłata zawsze zostaje ustalana dla właściciela nieruchomości, którego dotyczyło w/w zdarzenie.

Podkreślić tutaj należy, że musi w tym czasie obowiązywać uchwała rady gminy w sprawie stawki procentowej opłaty adiacenckiej. Jest to jeden z warunków koniecznych.

Do określenia wartości nieruchomości powoływany jest rzeczoznawca majątkowy, jako biegły posiadający wiedzę specjalistyczną, który sporządza operat szacunkowy. Dokument podlega ocenie przez Burmistrza pod względem formalnym i prawnym. Koszt sporządzenia operatu szacunkowego ponosi gmina.

Właściciele działek na dzień zaistnienia zdarzenia, czy to podziału, czy budowy urządzeń infrastruktury technicznej o przebiegu postępowania administracyjnego są informowani pisemnie. Mają również możliwość zapoznania się ze sporządzonym operatem szacunkowym i wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie.

Przepisy prawa zobowiązują Burmistrza każdorazowo, gdy nastąpi wzrost wartości nieruchomości, do ustalenia w drodze decyzji administracyjnej, wysokości opłaty adiacenckiej dla właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego.

Obowiązek wnoszenia opłaty adiacenckiej powstaje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna. W przypadku rozłożenia opłaty na raty obowiązek ten dotyczy wpłacenia pierwszej raty.

Jak wyżej zostało wspomniane, ustawa przewiduje możliwość rozłożenia opłaty adiacenckiej na raty na wniosek właściciela za zgodą Burmistrza. Ustalona w decyzji opłata adiacencka może zostać rozłożona na raty roczne płatne w okresie nie dłuższym niż 10 lat. Należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu poprzez obciążenie hipoteki nieruchomości, a raty podlegają oprocentowaniu. Wynika to z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zaniechanie wniesienia opłaty adiacenckiej może mieć dla właściciela nieruchomości dotkliwe konsekwencje prawne. Brak wpłaty może spowodować wszczęcie egzekucji administracyjnej, która może doprowadzić nawet do zajęcia części wynagrodzenia lub majątku dłużnika.

Ustawodawca przewidział również wyjątki od ustalenia opłaty adiacenckiej. Nie nalicza się opłaty adiacenckiej, z tytułu podziału, jeżeli podział jest dokonywany niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, np. wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego, z tytułu budowy infrastruktury technicznej dla nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami definiuje, co należy rozumieć przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Według ustawy jest to budowa drogi, wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Na podniesienie wartości nieruchomości usytuowanej w zasięgu oddziaływania inwestycji może wpłynąć sama możliwość podłączenia się do instalacji czy korzystania z drogi. Stąd też nasz brak zainteresowania danymi udogodnieniami nie stanowi podstawy do uniknięcia opłaty adiacenckiej.

W gminie Kruszwica na dzień dzisiejszy obowiązuje uchwała w sprawie stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu podziału z dnia 29 grudnia 2020 r. i tutaj stawka wynosi 30 % oraz uchwała w sprawie stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej z dnia 26 maja 2022 r. ze stawką 25 %. Jednocześnie należy zaznaczyć, że przed wejściem w życie w/w uchwał w gminie obowiązywały: uchwała z dnia 29 marca 2000 r. w sprawie stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości oraz uchwała z dnia 18 kwietnia 2001 r. w sprawie stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu

wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej. Stawki procentowe w obu uchwałach wynosiły 30 %. Uchwały o opłatach adiacenckich obowiązują na całym obszarze gminy Kruszwica.

Należy podkreślić, że w sąsiednich gminach także podjęte są uchwały w sprawach stawek procentowych opłat adiacenckich. Przeważnie stawki wynoszą 30 % różnicy wartości nieruchomości. Równocześnie w większości zapytanych urzędów o realizacje uchwał, stosowne opłaty są naliczane.

Ponadto w 2021 r. w Urzędzie Miejskim w Kruszwicy została przeprowadzona kontrola z Najwyższej Izby Kontroli, która wykazała, że uchwały o opłatach adiacenckich podjęte w latach 2000 i 2001 są aktualne, a Burmistrz Kruszwicy jest zobligowany do realizowania przepisów prawa, co wiąże się z obowiązkiem ustalania i egzekwowania stosownych opłat.

Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że poprzez uzbrojenie, budowę sieci i dróg grunty zyskują na swojej atrakcyjności, co przekłada się na wartość nieruchomości. Grunty rolne bez stosownego uzbrojenia są przedmiotem mniejszego zainteresowania kupujących, w przeciwieństwie do działek uzbrojonych, które szybciej zyskują nabywców. Również wartość gruntów nieuzbrojonych jest wyraźnie niższa. Budowa infrastruktury technicznej ma ogromne znaczenie dla osób sprzedających nieruchomości, co finalnie rzutuje na ostateczną wartość działki oraz jej potencjał inwestycyjny.

Szczegóły pod numerem telefonu 52 3515 010 w. 72