

Wpłynęło  
dnia 20. 10. 2020

Ilość zał. .... L.p.dz. ....  
Podpis .....

Projekt

Uchwała Nr .....  
Rady Miejskiej w Opatowie  
z dnia ..... r.

**w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości powstałej na skutek podziału**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65, 284, 471, 782 i 1709) **Rada Miejska w Opatowie uchwala, co następuje:**

§ 1. Ustala się wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa w wysokości 20% różnicy wartości nieruchomości.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opatowa.

§ 3. Uchwała wychodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodnicząca  
Rady Miejskiej w Opatowie**

**Anna Zięba**

**Dyrektor Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami**  
Marzanna Wojciechowska

**RADCA PRAWNY  
OIRE w Warszawie**  
Sylvia Stępien - Adamczyk  
WA - 11803

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.), 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 opłaty procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości.

Z zakresu opłaty adiacenckiej wyeliminowane są decyzje podziałowe wydane z urzędu stosownie do art. 97 ust. 3 w/w ustawy oraz decyzje podziałowe wydane w trybie art. 95 tej ustawy tzn. podziału niezależnego od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Koszty sporządzenia opinii pokrywa Gmina.

Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

Natomiast stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych nieruchomości. Wartość nieruchomości przyjmuje się jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi.

Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić jeżeli w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne, obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa wyżej.

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.

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.

Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie opłaty adiacenckiej stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

Wysokość opłaty adiacenckiej ustalona w decyzji podlega waloryzacji począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydana została decyzja, do pierwszego dnia miesiąca, w którym powstał obowiązek zapłaty.

W rozliczeniu opłaty adiacenckiej lub zaległości z tego tytułu, osoba zainteresowana do jej wniesienia może przenieść na rzecz gminy, za jej zgodą, prawa do działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału. Różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału, a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat.

Podjęcie uchwały w sprawie stawki procentowej opłaty adiacenckiej umożliwi ustalenie tych opłat, które będą stanowiły jedno ze źródeł dochodów budżetu w roku bieżącym i w latach następnych.

**Z uzyskanych informacji wynika, iż w ostatnich latach rady gminy podjęły uchwały o ustaleniu wysokości stawek opłat adiacenckich, między innymi z uwagi na zalecenia pokontrolne kontroli zewnętrznych prowadzonych przez takie instytucje jak RIO czy NIK.**

### **Analiza uchwał podjętych w województwie łódzkim w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości**

Na obszarze województwa łódzkiego podjęte i ogłoszone zostały uchwały dot. ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej odpowiednio w :

2019 r. – 5 uchwał, 2018 r. – 2 uchwały, 2017 r. - 2 uchwały, 2016 r, - 3 uchwały,  
2014 r. – 2 uchwały, 2013 – 2 uchwały, 2012 r. – 1 uchwała, 2011 r. - 7 uchwał,  
2010 r. – 4 uchwały, 2009 r. – 3 uchwały.

Stawki procentowe ustalono w wysokości:

poniżej 10 % - 5 uchwał,

15% - 4 uchwały,

20% - 7 uchwał,

25% - 1 uchwała,

30% - 14 uchwał.

### **Analiza postępowań administracyjnych w sprawie podziałów nieruchomości z terenu Opoczna**

Struktura postępowań administracyjnych zakończonych prawomocnymi decyzjami o zatwierdzeniu podziałów w latach 2017-2020 (do dnia dzisiejszego) z terenu miasta i gminy Opoczno przedstawia się następująco:

Ostateczne decyzje zatwierdzające podział		2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r. (stan na dzień dzisiejszy)
w tym	Art.93 ust.1 zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego	2	2	6	10
	Art.94 – zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy	15	13	19	10

W w/w przypadkach, gdyby obowiązywałyby stosowna uchwała, można byłoby ustalić opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości.