

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 2024 r.

w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) oraz art. 98a ust. 1, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) Rada Gminy Nieporęt uchwała, 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, w wysokości 30 % różnicy wartości nieruchomości.

§ 2. 1. Uchyla się Uchwałę Nr XXXIII/10/05 Rady Gminy Nieporęt z dnia 31 stycznia 2005 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

2. Uchyla się Uchwałę Nr XVIII/21/2008 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2008 r. zmieniającą uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach podatków i opłat w granicach określonych w odrębnych [ustawach](#) ;

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 wyżej powołanej ustawy, do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowanie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy.

Zgodnie z art. 98 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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.

Zasady dotyczące ustalania wysokości opłaty adiacenckiej zostały uregulowane w *ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*. Zgodnie z art. 98a ust. 1 ustawy, 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.

Natomiast zgodnie z przepisem art. 98a ust. 1a ustawy, 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 określająca wysokość stawki procentowej

Spełnienie przesłanek wskazanych w art. 98a ustawy uprawnia wójta, do ustalenia opłaty adiacenckiej, jeżeli nastąpi wzrost wartości nieruchomości. Podział nieruchomości może, ale nie musi spowodować zwiększenia jej wartości. Wzrost wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości związany jest z ukształtowaniem nowej, korzystniejszej struktury działek wchodzących w jej skład i następuje, jeśli w wyniku podziału nieruchomości powstaną działki, których cechy spowodują podniesienie atrakcyjności rynkowej nieruchomości. Podstawą dla ustaleń w tym zakresie jest opinia rzeczoznawcy majątkowego, zawierająca analizę rynku nieruchomości wskazującą na większą atrakcyjność nieruchomości podzielonej na wydodrębnione ewidencyjnie działki gruntu aniżeli stanowiącej jedną całość.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewidują przypadku zwolnienia od obowiązku wniesienia opłaty adiacenckiej ale wyłączają możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej, jeżeli podział dokonywany jest niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czyli tzw. zamkniętego katalogu przypadków dopuszczających podział nieruchomości na podstawie art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jednocześnie należy podkreślić, że ustawodawca przewidział również instrumenty łagodzące skutki finansowe decyzji w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej. Zgodnie z art. 98a ust. 4 w rozliczeniu opłaty adiacenckiej lub zaległości z tego tytułu, osoba zobowiązana do jej wniesienia może przenieść na rzecz gminy, za jej zgodą, prawa do działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału. Ewentualne różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat.

Opłata adiacencka może być również, 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, przy czym raty

podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Opłaty adiacenckie są źródłem dochodów własnych samorządu gminnego. Ustalanie stawek procentowych opłaty adiacenckiej stanowi dla gminy instrument, za pomocą którego może kształtować politykę budżetową.

Ustalenie i pobór opłaty adiacenckiej ma charakter obligatoryjny i jest obowiązkiem organu (sankcjonowanym odpowiedzialnością za naruszenie dyscypliny finansów publicznych) i odstąpić od niej organ może wyłącznie wtedy, gdy koszty prowadzenia w tym zakresie postępowania przewyższałyby wysokość samej opłaty - tak m.in. w wyroku NSA z dnia 8 maja 2018 r. I OSK 1595/16.

Rada Gminy Nieporęt Uchwałą Nr XXXIII/10/05 z dnia 31 stycznia 2005 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego zmienionej Uchwałą Nr XVIII/21/2008 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2008 r. *ustaliła stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału, z którym wiąże się wydzielenie gruntu pod drogę publiczną, dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłatę roczną za cały okres użytkowania tego prawa, w wysokości 30% różnicy wartości nieruchomości przed dokonaniem podziału i po podziale*”

Zapis uchwały w powyższym brzmieniu daje możliwość naliczenia opłaty adiacenckiej wyłącznie w przypadku, gdy w wyniku podziału nieruchomości zostały wydzielone działki pod drogi publiczne.

W związku z powyższym uzasadnione jest uchylenie Uchwały Nr XXXIII/10/05 Rady Gminy Nieporęt z dnia 31 stycznia 2005 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego oraz Uchwały Nr XVIII/21/2008 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2008 r. zmieniającej uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego. Podjęcie uchwały w brzmieniu niniejszego projektu umożliwi wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia wysokości opłaty adiacenckiej w stosunku do wszystkich podziałów nieruchomości dokonanych zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, co będzie miało wpływ na zwiększenie dochodu własnego Gminy.