

Projekt

z dnia 5 czerwca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XVII/ /2025
RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE**

z dnia 26 czerwca 2025 r.

w sprawie stawki procentowej opłaty adiacenckiej

Na podstawie art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się stawkę procentową 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% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wschowa.

§ 3. Traci moc uchwała nr IX/81/15 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 1264 i 1875).

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej we Wschowie
Hanna Knaflewska - Walkowiak**

Uzasadnienie

Opłata adiacencka jest danina publiczną na rzecz gminy, uregulowaną w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Opłata ta podlega na nakładaniu na właścicieli (użytkowników wieczystych) obowiązku "podzielenia się" częścią korzyści, jakie ci uzyskali na skutek wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem nieruchomości.

Jak wynika z art. 98a 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, 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. Rada nie jest uprawniona do ustalenia jakichkolwiek innych zasad wnoszenia opłat adiacenckich. Uchwała w sprawie stawki opłaty adiacenckiej będzie podstawą prawną decyzji o nałożeniu obowiązku ponoszenia tej opłaty. 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. Należność ustalona w drodze decyzji jest dochodem Gminy.

W celu wykazania zasadności naliczenia opłaty adiacenckiej konieczne jest zlecenie rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale, według stanu i poziomu cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego ponosi Gmina.

Rada Miejska we Wschowie w uchwale nr IX/81/15 z dnia 25 czerwca 2015 r. zmienionej uchwałą nr XI/96/15 z dnia 24 września 2015 r. ustaliła stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału w wysokości 27% (w przypadku wydzielienia z nieruchomości dzielonej działek gruntu pod drogi publiczne, które z mocy prawa przechodzą na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa) i 15% (w pozostałych przypadkach) oraz stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną budową urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości 30% (po wybudowaniu dróg), 20% (po wybudowaniu pozostałej infrastruktury technicznej) oraz 0% (po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej przy współfinansowaniu właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości).

Obecnie koszty sporządzenia operatu szacunkowego i koszty prowadzenia postępowania administracyjnego w wielu przypadkach przewyższają kwotę

ustalonej wysokości opłaty adiacenckiej. Ponadto w przypadku prowadzenia postępowań w sprawie naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej częstokroć rzeczoznawca majątkowy wyraża opinię, że ich budowa nie wpłynęła na wartość nieruchomości. Z tego powodu wiele prowadzonych postępowań jest w konsekwencji umarzanych, ponieważ stają się bezprzedmiotowe.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenie opłaty adiacenckiej jedynie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości przed i po podziale w stawce procentowej 30% jest w pełni uzasadnione i przyniesie wymierne korzyści dla Gminy.