

Szczegółowa informacja na temat opłat adiacenckich naliczanych w Gminie Miejskiej Kościan

1. Opłata adiacencka

Opłata adiacencka jest to opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości powstałego w wyniku zaistnienia każdego z poniżej wymienionych zdarzeń:

- **podziału nieruchomości,**
- **budowy drogi,**
- **wybudowanie przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych,**
- **scalenia i podziału nieruchomości (w Kościanie nie nalicza się tego typu opłat).**

Aby ustalić i naliczyć opłatę adiacencka muszą zostać spełnione łącznie następujące przesłanki:

- ✓ musi nastąpić wzrost wartości nieruchomości spowodowany podziałem nieruchomości lub budową urządzeń infrastruktury technicznej.
- ✓ nie upłynęły 3 lata od momentu stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi,
- ✓ nie upłynęły 3 lata od momentu, kiedy decyzja podziałowa nieruchomości lub orzeczenie sadu w sprawie podziału nieruchomości stały się ostateczne.
- ✓ musi obowiązywać uchwała Rady Miejskiej Kościana w sprawie wysokości stawek procentowych opłaty adiacenckiej.

W przypadku łącznego zaistnienia w/w zdarzeń do grupy osób zobowiązanych do wnoszenia opłat adiacenckich należą:

- **właściciele nieruchomości,**
- **użytkownicy wieczysti nieruchomości, którzy na podstawie odrębnych przepisów nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowania wieczyste,**
- **użytkownicy wieczysti, którzy wnieśli jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.**

Opłat adiacenckich nie nalicza się gdy nie wzrosła wartość nieruchomości lub nieruchomości są przeznaczone w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego gdy nieruchomości są wykorzystywane na cele rolne i leśne, a także gdy nieruchomość jest oddana w użytkowanie wieczyste, a użytkownik wnosi opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

2. Wysokość opłaty adiacenckiej

Kompetencje ustalenia stawki procentowej opłat adiacenckich ustawodawca przekazał radzie gminy. Rada Miejska Kościana podjęła stosowne uchwały i ustaliła stawkę procentową opłat w wysokości:

- **18 % różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej (np. droga), a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu,**
- **30 % różnicy między wartością nieruchomości przed i po podziale.**

Wartość rynkową nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej (przed podziałem) i po ich wybudowaniu (po podziale nieruchomości) określają uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi, według stanu i cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. W przypadku określania wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb naliczenia opłaty adiacenckiej oszacowaniu podlega **tylko wartość gruntu!**

Przykład:

Pan Kowalski i Pan Nowak są właścicielami działek o identycznej powierzchni (np.: 800 m²) położonych przy ul. Zmyślonej w Kościanie. Pan Kowalski na swojej nieruchomości ma willę z basenem, a na budynku zainstalował 3 anteny satelitarne. Natomiast Pan Nowak na swojej działce ma tylko mały nieotynkowany dom z widocznie dziurawym dachem. Gmina wybudowała drogę i będzie z tego tytułu naliczać opłatę adiacencka. Pomimo różnic pomiędzy budynkami obaj Panowie zapłacą opłatę w identycznej wysokości!

Opinia rzeczoznawcy o wartości nieruchomości jest sporządzona w formie operatu szacunkowego, z którym można się zapoznać na każdym etapie postępowania w sprawie naliczenia opłaty adiacenckiej.

3. Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia wysokości opłaty adiacenckiej

Właściciele nieruchomości oraz użytkownicy wieczystości wymienieni w dziale 2.3. niniejszego opracowania są zawiadamiani o:

- **wszczęciu postępowania** – jest to pierwszy etap, który rozpoczyna postępowanie administracyjne; otrzymane pismo informuje stronę o celu prowadzonej sprawy, określa adres nieruchomości oraz numer ewidencyjny działki; następnie jest sporządzany lub analizowany (wykonany wcześniej) operat szacunkowy, na podstawie którego ustala się wysokość opłaty adiacenckiej; w przypadku gdy strona, która otrzymała zawiadomienie nie jest właścicielem nieruchomości albo istnieją inne przesłanki że nie powinna w postępowaniu uczestniczyć (np. sprzedała nieruchomość, przekazała w darowiźnie albo współwłaściciel zmarł) **musi to niezwłocznie zgłosić!**
- **zakończeniu postępowania** – po przeanalizowaniu operatu szacunkowego oraz innych dowodów w sprawie, strona otrzymuje zawiadomienie, w który jest informowana o wysokości opłaty, możliwości rozłożenia jej na raty oraz siedmiodniowym terminie, w którym można się zapoznać z zebrany materiał dowodowy; to jest moment na składanie wniosków o rozłożenie opłaty na raty.
- **decyzja administracyjna** w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej. Decyzja zawiera podstawę prawną, wysokość opłaty, uzasadnienie, termin płatności, pouczenie o możliwości odwołania oraz wariantowo zgodę na rozłożenie na raty.

Od decyzji administracyjnej w sprawie naliczenia opłaty adiacenckiej można się odwołać w terminie **14 dni od dnia jej otrzymania**. Odwołanie składa się do Burmistrza Miasta Kościana, który przekazuje odwołanie wraz z dokumentami sprawy do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

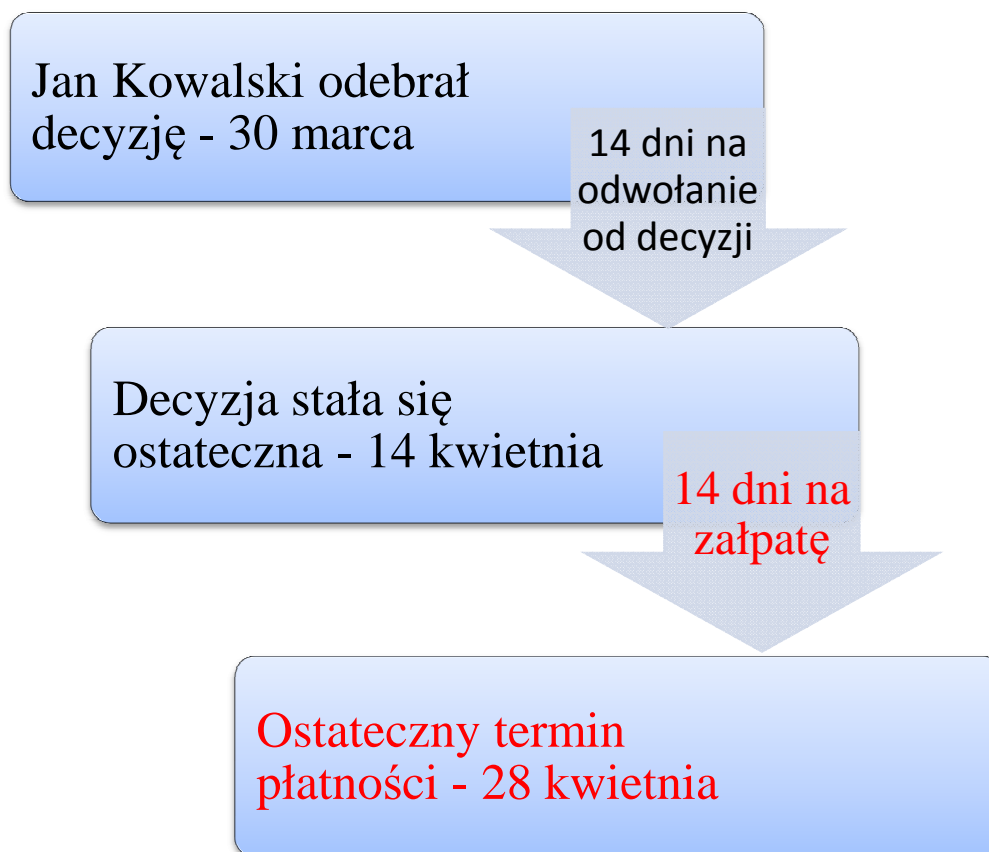
Przykład:

**Pan Jan Kowalski odebrał decyzję 30 marca 2011 roku.
Oznacza to, że odwołanie może złożyć do wtorku 14 kwietnia 2011 roku.**

4. Terminy płatności i możliwość rozłożenia opłaty adiacenckiej na raty

W decyzji w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej ustala się termin jej płatności, który wynosi **14 dni** od dnia kiedy decyzja stała się ostateczna (w przypadku rozłożenia płatności na raty termin 14 dniowy dotyczy pierwszej raty).

Przykład:



Opłata adiacencka z tytułu pobudowania urządzeń infrastruktury technicznej może być, na wniosek właściciela nieruchomości (złożony, po otrzymaniu zawiadomienia o zakończeniu postępowania – w terminie 7 dni) 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 (**obecnie stopa redyskonta weksli wynosi 4 %**).

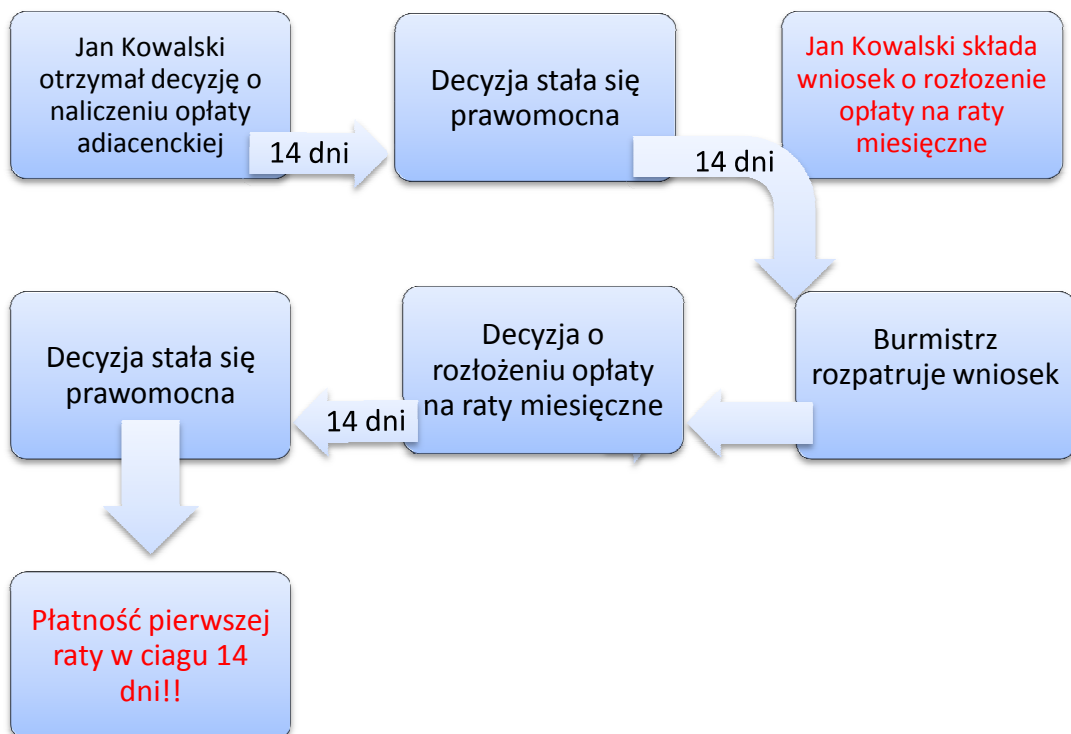
Przykład:



W przypadku trudnej sytuacji materialnej właściciela nieruchomości istnieje możliwość rozłożenia opłaty adiacenckiej na **raty miesięczne**. Wniosek właściciela nieruchomości do Burmistrza Miasta Kościana musi zostać złożony w ciągu 14 dni po uprawomocnieniu się decyzji (czyli w terminie na dokonanie płatności), zawierać uzasadnienie trudnej sytuacji materialnej oraz propozycje ilości rat miesięcznych. Burmistrz w decyzji określa liczbę rat oraz terminy ich płatności.

Terminowo płacone raty miesięczne nie są oprocentowane.

Przykład:



W przypadku zwłoki lub opóźnienia w zapłacie opłaty adiacenckiej naliczane są **odsetki ustawowe**, które w 2011r. **wynoszą 13%**.

Z kolei w przypadku opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości osoba zobowiązana 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.

5. Jak poprawnie wypełnić druk płatności?

Odbiorca

Dane płatnika

Podpis płatnika

Nr konta bankowego

Wysokość opłaty ustalona w decyzji

Tytuł płatności

6. Podstawy prawne.

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity – Dz. U. 2010 r. Nr 102 poz. 651),
 - art. 98a – opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości,
 - od art. 143 do art. 148b – opłata adiacencka z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- uchwała nr VII/70/03 Rady Miejskiej Kościana z dnia 20.02.2003 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat adiacenckich,

- uchwały nr XIV/146/07 Rady Miejskiej Kościana z dnia 30 października 2007 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.