

**UCHWAŁA NR XXXVI/241/2017
RADY GMINY ZAKROCZYM**

z dnia 25 kwietnia 2017 r.

w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości

Na podstawie art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260) uchwała się, 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 25% różnicy wartości nieruchomości.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Zakroczym.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Zakroczym

/-/ **Piotr Serwatka**

Uzasadnienie

Oplata adiacencka, zgodnie z art. 4 pkt 11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.) jest to opłata ustalona w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku stanowi podstawę prawną obowiązku wnoszenia na rzecz gminy opłat adiacenckich.

Rada Gminy została upoważniona do ustalenia, w drodze uchwały, wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej. Górna granica stawki procentowej nie może przekroczyć 30% różnicy wartości jaką nieruchomość miała przed podziałem, a wartością jaką nieruchomość ma po podziale.

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.”

Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

Wartość przedmiotowych nieruchomości ustala rzeczoznawca majątkowy sporządzając operat szacunkowy, w którym określa wartość nieruchomości.

Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. 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.

Zgodnie z art. 97 ust. 3 ustawy, z zakresu opłaty adiacenckiej wyeliminowane są decyzje podziałowe wydane z urzędu, jeżeli podział jest niezbędny do realizacji celów publicznych oraz podziały nieruchomości stanowiących własność gminy i które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste. Opłaty adiacenckiej nie nalicza się również od decyzji podziałowych wydanych w trybie art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tzn. podziału niezależnego od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązek wnoszenia opłat adiacenckich 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.

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.

Różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat.

Ustawodawca przewidział możliwość rozłożenia opłaty adiacenckiej na raty. Okres, na który można maksymalnie dokonać rozłożenia wynosi 10 lat, przy czym raty z tego tytułu płacone są corocznie. Raty podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Należność gminy, jaką jest opłata adiacencka, podlega zabezpieczeniu. Zabezpieczeniem może być ustanowienie hipoteki na nieruchomości, z wpisem do księgi wieczystej, którego podstawą jest decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej.