

Projekt

z dnia 16 sierpnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ MIASTA

Maciej Paweł Bednarko

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GRAJEWO**

z dnia 28 sierpnia 2024 r.

w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, poz. 721), w związku z art. 98a ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) - uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się wysokość stawki opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa na 15% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 3. Traci moc Uchwała Rady Miasta Grajewo z dnia 24 marca 2015 r. w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2015 r. poz.962).

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

- Sporządziła: Marta Borkowska

Przewodnicząca Rady Miasta

Monika Stefańska

SKARBNIK MIASTA

mgr Grzegorz Kurzątkowski

RADCA PRAWNY

Barbara Dąbrowska

*Podany
funkcyjny
mag*

*proponuję
nie wnosić*

Uzasadnienie
do projektu uchwały Rady Miasta Grajewo z dnia 28 sierpnia 2024 roku
w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej

Stosownie do art. 98a ustawy 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. 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. 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 ustalająca wysokość stawki procentowej. 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.

Należy podkreślić, że na przestrzeni lat rozważano sprawę ustalenia stawki procentowej i pobierania opłat adiacenckich. Analizowano celowość wprowadzenia opłat adiacenckich, z uwzględnieniem przede wszystkim kryterium gospodarności tzn. czy koszty wprowadzenia opłat adiacenckich przyniosą pożądany efekt w postaci dochodu do budżetu miasta oraz aspekt społeczny.

Przystępując do ustalania wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości należy wziąć pod uwagę:

- koszty opinii rzeczoznawców majątkowych, przy niewielkim wzroście wartości działek po dokonaniu podziału,
- część podziałów nieruchomości to podziały nieruchomości mające na celu wyjście ze współwłasności, mające na celu regulacje prawne, spadkowe, regulacje granic, które z reguły nie powodują wzrostu wartości nieruchomości,
- coraz większy udział podziałów nieruchomości tak zwanych podziałów „deweloperskich” w ogólnej liczbie podziałów, w przypadku których wzrost wartości nieruchomości po podziale jest bardzo możliwy.

Mają na uwadze zalecenia pokontrolne – protokół kompleksowej kontroli gospodarki finansowej Miasta Grajewo przeprowadzonej w Urzędzie Miasta Grajewo w 2022 r. proponuje się zwiększenie stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem z 1% na 15 %.

Obowiązująca stawka ustalona Uchwałą Rady Miasta Grajewo z dnia 24 marca 2015 r. w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2015 r. poz. 962) wynosi 1%. Biorąc pod uwagę większy udział podziałów „developerskich” w ogólnej liczbie podziałów zwiększenie stawki opłaty adiacenckiej spowoduje zwiększenie dochodów miasta i zapewni ekonomiczną zasadność wszczynania postępowań w sprawie ustalenia opłaty.

W latach 2023-2024 w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym jej podziałem, zgodnie z obowiązującą obecnie stawką 1%, zostały naliczone opłaty adiacenckie na łączną kwotę 8 803,29 zł (przy kosztach rzeczoznawcy 4 400,00 zł).

Po zwiększeniu wysokości stawki do 15 % kwota zasilająca budżet miasta byłaby 15-krotnie większa. Dla przykładu stawki procentowe przyjęte przez inne gminy miejskie w województwie podlaskim: Drohiczyn - 10 %, Dąbrowa Białostocka – 30 %, Sejny – 30 %, Stawiski – 20 %, Wysokie Mazowieckie -10 %, Augustów – 30 %, Bielsk Podlaski – 30 %, Rajgród - 20%, jak również w województwie warmińsko-mazurskim: miasto Ełk – 30 %, gmina Ełk – 25 %, Biała Piska 20 %.

BURMISTRZ MIASTA

Maciej Paweł Bednarko