



# PRZEWODNIK INTERESANTA

## KARTA STANOWISKOWA

w sprawie:

**USTALANIA OPŁAT ADIACENCKICH Z TYTUŁU WZROSTU  
WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WYNIKU:**

- BUDOWY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
- PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI.



### 1. Na czym polegają opłaty adiacenckiej z tytułu:

#### a) Budowy urządzeń infrastruktury technicznej ?

- ☞ *Właściciele nieruchomości obowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy uzbrojenia terenu (urządzeń infrastruktury technicznej) finansowanych z udziałem środków Skarbu Państwa, gminy, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub źródeł zagranicznych, nie podlegających zwrotowi, poprzez wnoszenie opłat adiacenckich. Obowiązek w tym zakresie wynika z ustawy o gospodarce nieruchomościami.*
- ☞ *Opłaty adiacenckie naliczane są także dla użytkowników i współużytkowników wieczystych, którzy nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, bądź wnieśli opłatę jednorazowo za cały okres użytkowania wieczystego.*
- ☞ *Zgodnie z ustawą przez budowę urządzeń należy rozumieć urządzenie lub modernizację drogi, wybudowanie przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, gazowych i telekomunikacyjnych.*
- ☞ *Obowiązek wniesienia opłaty powstaje po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń, albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Dla rozstrzygnięcia w tej sprawie nie ma znaczenia fakt, czy właściciel faktycznie dokonał podłączenia budynku do urządzenia, czy ma taki zamiar, nawet czy działka jest zabudowana. Z obowiązku naliczania opłat adiacenckich zwalnia się tylko nieruchomości przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta na cele rolne i leśne, w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.*



**b) Podziału nieruchomości ?**

- *Właściciel lub użytkownik wieczysty, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa jest zobowiązany do wpłaty opłaty adiacenckiej, związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku podziału dokonanego na jego wniosek, co jest zgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami.*
- *Opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału ustala się dla:*
  - *nieruchomości nierolnych i nieleśnych dokonywanych zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, a na terenach nie objętych obowiązującym planem, jeżeli są zgodne z przepisami odrębnymi lub z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli taka została wydana przed dniem złożenia wniosku o podział,*
  - *nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu – wykorzystywanych na cele rolne i leśne, o ile ich podział skutkowałby wydzieleniem działek o pow. poniżej 3000m<sup>2</sup> i który jest dopuszczalny jedynie w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,*
  - *Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wydzielono działki gruntu pod drogi publiczne lub pod poszerzenie dróg publicznych powierzchnię nieruchomości w stosunku, do której ustala się opłatę adiacencką pomniejsza się o powierzchnię działek gruntu wydzielonych pod te drogi lub ich poszerzenie.*



**2. Jak ustala się opłatę adiacencką ?**

- ☞ *Ustalenie i wysokość opłaty zależy od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej:*
  - *budową urządzeń infrastruktury technicznej,*
  - *podziałem nieruchomości.**Określają go rzeczoznawcy majątkowi według stanu i ceny rynkowej na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.*
- ☞ *Zgodnie z §2 Uchwały Nr XI/100/ 99 Rady Miejskiej w Ostrowcu Św. z dnia 29 kwietnia 1999r. wysokość opłaty adiacenckiej została określona w wysokości 50% różnicy między wartością nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością nieruchomości po jej wybudowaniu. Przy ustalaniu opłaty adiacenckiej różnicę pomiędzy wartością nieruchomości po wybudowaniu infrastruktury a wartością przed jej wybudowaniem pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela, użytkownika wieczystego nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej lub drogi.*
- ☞ *Zgodnie z uchwałą Nr XVI/199/2007 Rady Miasta z dnia 9 listopada 2007r. zmieniającą uchwałę w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości powstałej na skutek podziału wysokość opłaty adiacenckiej została określona w wysokości 30% wzrostu jej wartości powstałego w wyniku podziału.*



- ☞ *Na wniosek strony opłata adiacencka może być rozłożona do 10 rocznych rat oprocentowanych. Warunki rozłożenia na raty muszą być określone w decyzji o jej ustaleniu. Rozłożenie na raty może nastąpić pod warunkiem zabezpieczenia spłaty tej należności, w tym przez ustanowienie hipoteki (nieruchomość musi mieć założoną księgę wieczystą). Decyzja o ustaleniu opłaty stanowi podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.  
Raty opłaty adiacenckiej podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP.*

- ☞ *Opłata adiacencka jest płatna po 14 dniach od dnia, w którym decyzja o jej ustaleniu stała się ostateczna. W razie rozłożenia jej na raty, termin ten dotyczy pierwszej raty. W razie opóźnienia we wpłatach, pobierane są odsetki ustawowe za zwłokę.*

### **3. W jaki sposób przebiega postępowanie ?**



- ☞ *Postępowanie zostaje wszczęte z urzędu o czym zawiadamia się wszystkie osoby będące stronami w sprawie. Urząd obowiązany jest zapewnić stronom czynny udział w postępowaniu a przed wydaniem decyzji musi umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych akt sprawy oraz złożenia ewentualnych wniosków i uwag co do zebranych dokumentów i materiałów.*
- ☞ *Decyzje o ustaleniu opłaty adiacenckiej wydaje Prezydent Miasta.*
- ☞ *Decyzja Prezydenta Miasta zostanie przesłana na adres interesanta listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.*

*Dodatkowe informacje o trybie załatwienia sprawy można uzyskać w Wydziale Mienia Komunalnego Urzędu Miasta, tel. (41)26-72-195 lub w Biurze Obsługi Interesanta, sala A, stanowisko 15.*

### **4. A czy to wszystko zgodne z prawem ?**



- ☞ *Podstawę prawną stanowią przepisy:*
  - ☞ *Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.),*
  - ☞ *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016r. poz. 2147 z późn. zm.),*
  - ☞ *Uchwała Nr XI/100/99 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 29 kwietnia 1999r. w sprawie ustalenia opłat adiacenckich na terenie Gminy Ostrowiec Św.,*
  - ☞ *Uchwała Nr XVI/199/2007 Rady Miasta z dnia 9 listopada 2007r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości powstałej na skutek podziału.*
  - ☞ *Ustawa z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2016r. poz. 23 z późn. zm.).*



## **5. O czym warto pamiętać ?**



*Przy ustalaniu opłaty adiacenckiej różnicę pomiędzy wartością nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej a wartością nieruchomości przed ich wybudowaniem pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela, użytkownika wieczystego nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej lub drogi.*

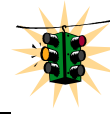
*Właściciel zainteresowany odliczeniem wartości owych świadczeń, powinien dostarczyć organowi wydającemu decyzję odpowiednie dowody ich poniesienia.*

## **6. A jeśli się z tym wszystkim nie zgadzam ?**



*Stronie służy prawo wniesienia odwołania od decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji za pośrednictwem Prezydenta Miasta.*

## **7. O czym jeszcze muszę wiedzieć ?**



*W przypadku zmiany danych wskazanych w podaniu prosimy o niezwłoczne zawiadomienie Wydziału prowadzącego sprawę, za pośrednictwem Biura Obsługi Interesanta bądź telefonicznie.*

### **UWAGA !**

**Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej może być wydana w ciągu 3 lat od dnia stworzenia warunków do korzystania z drogi, stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, bądź od dnia w którym decyzja o podziale nieruchomości stała się ostateczna (orzeczenie o podziale stało się prawomocne).**