



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 3000m² 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.

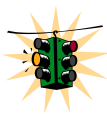


4. A czy to wszystko zgodne z prawem ?

- ☞ *Podstawę prawną stanowią przepisy:*
 - ☞ *Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017r. poz. 1875),*
 - ☞ *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 2017r. poz. 1257).*



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.

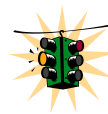
Właściciel zainteresowany odliczeniem wartości owych świadczeń, powinien dostarczyć organowi wydającemu decyzję odpowiednie dowody ich poniesienia.

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).