

Zarządzenie Nr OR.0050.19.2024
Wójta Gminy Turawa
z dnia 31 stycznia 2024 roku

**w sprawie wprowadzenia procedur prowadzenia postępowań administracyjnych
w sprawach ustalania opłat adiacenckich**

Na podstawie art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1

Wprowadza się w Referacie Gospodarki Nieruchomościami, Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Gminy Turawa procedurę prowadzenia postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem. Procedura stanowi załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wprowadza się w Referacie Gospodarki Nieruchomości, Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Gminy w Turawie procedurę prowadzenia postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej. Procedura stanowi załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 3

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Nieruchomościami, Ochrony Środowiska i Rolnictwa.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

/-/ Wójt Gminy Turawa

Dominik Pikos

Załącznik nr 1 do zarządzenia Nr OR.0050.19.2024 Wójta Gminy Turawa z dnia 31 stycznia 2024 roku

Oplata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem.

Podstawy prawne

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.),

Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.),

Uchwała Nr XI/76/2007 Rady Gminy Turawa z dnia 18 grudnia 2007 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłat adiacenckich.

Termin załatwienia

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego.

Wymagane dokumenty

Postępowanie jest wszczynane z urzędu w oparciu o ostateczną decyzję administracyjną zatwierdzającą podział nieruchomości albo prawomocne orzeczenie o podziale. Niezbędną dokumentację gromadzi organ prowadzący postępowanie. Ponadto, jako dowód dopuszcza się wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. W szczególności dowodem mogą być dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych oraz oględziny. Strona postępowania ma prawo przedkładania organowi dowodów i wniosków oraz prawo zapoznania się ze zgromadzoną w sprawie dokumentacją.

Tryb odwoławczy

Od decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu, które można wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Turawa w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Oplaty

Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111), opłacie skarbowej nie podlega: wydanie decyzji administracyjnej w sprawie opłaty adiacenckiej, a także dokonanie czynności urzędowej, wydanie zaświadczenia albo złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury albo jego odpisu, wypisu lub kopii.

Opis

Przez opłatę adiacencką należy rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym m.in. podziałem nieruchomości.

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 może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. 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 lub orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

Stroną postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej jest osoba będąca właścicielem lub w/w użytkownikiem wieczystym w dniu dokonania podziału nieruchomości. Późniejsze zmiany własnościowe nie zmieniają tego ustalenia.

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. Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartości nieruchomości.

Do ustalenia opłaty adiacenckiej przyjmuje się stawkę procentową obowiązującą w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne. Zgodnie z uchwałą Nr XI/76/2007 Rady Gminy Turawa z dnia 18 grudnia 2007 r. stawka procentowa wynosi na obszarze Gminy Turawa 30%.

Zgodnie z art. 92 ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłaty adiacenckiej nie ustala się wobec nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha. Za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nie ustala się opłat adiacenckich przy podziale nieruchomości dokonywanym niezależnie od ustaleń planu miejscowego, tj. w oparciu o art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wydzielono działki gruntu pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych, do określenia wartości nieruchomości, zarówno według stanu przed podziałem jaki po podziale, powierzchnia nieruchomości

poniejsza się o powierzchnię działek gruntu wydzielonych pod te drogi lub pod ich poszerzenie.

Opłata adiacencka może być, na wniosek właściciela nieruchomości, 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. Wniosek o rozłożenie raty adiacenckiej na raty powinien być złożony przed wydaniem decyzji oraz winien zawierać uzasadnienie.

Obowiązek wnoszenia opłaty adiacenckiej 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. Wysokość opłaty adiacenckiej ustalona w decyzji podlega waloryzacji począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydana została decyzja, do pierwszego dnia miesiąca, w którym powstał obowiązek zapłaty.

W rozliczeniu opłaty adiacenckiej lub zaległości z tego tytułu, osoba zobowiązana do jej wniesienia może przenieść na rzecz Gminy Turawa, za jej zgodą prawa do działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału. Przepis art. 66 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 z późn. zm.) stosuje się odpowiednio. Różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat.

Etapy - czynności procedury (ogólne zarys)

1. Wstępne badanie przesłanek i podstaw do wszczęcia z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej oraz wstępne zebranie niezbędnego materiału dowodowego.
2. Zawiadomienie stron postępowania o wszczęciu postępowania.
3. Zlecenie rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenia operatu szacunkowego określającego wzrost wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem (różnica między wartością nieruchomości po i przed dokonaniem jej podziału).
4. Ocena sporządzonej opinii - w przypadku zaistnienia wzrostu wartości nieruchomości postępowanie jest dalej prowadzone, natomiast w razie braku takiego wzrostu jest umarzane.
5. Zakończenie zbierania materiału dowodowego.
6. Zawiadomienie stron postępowania o zebraniu materiału dowodowego, poczynionych ustaleniach i zakładanej wysokości opłaty adiacenckiej.
7. Wydanie decyzji w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej.
8. Stwierdzenie uzyskania przez decyzję podmiotu ostateczności i przekazanie jej służbom finansowym Urzędu Gminy w Turawie do wykonania.

Załącznik nr 2 do zarządzenia Nr OR.0050.19.2024 Wójta Gminy Turawa z dnia 31 stycznia 2024 roku

Oplata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej

Podstawy prawne

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.),

Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.),

Uchwała Nr XI/76/2007 Rady Gminy Turawa z dnia 18 grudnia 2007 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłat adiacenckich.

Termin załatwienia

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego.

Wymagane dokumenty

Postępowanie jest wszczynane z urzędu w oparciu o dokumentację świadczącą o wybudowaniu, odbiorze technicznym, przekazaniu w użytkowanie obiektów infrastruktury technicznej. Niezbędną dokumentację gromadzi organ prowadzący postępowanie. Jako dowód dopuszcza się wszystko co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. W szczególności dowodem mogą być dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych oraz oględziny. Strona postępowania ma prawo przedkładania organowi dowodów i wniosków oraz prawo zapoznania się ze zgromadzoną w sprawie dokumentacją.

Tryb odwoławczy

Od decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu, które można wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Turawa w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Oplaty

Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111), opłacie skarbowej nie podlega: wydanie decyzji administracyjnej w sprawie opłaty adiacenckiej, a także dokonanie czynności urzędowej, wydanie zaświadczenia albo złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury albo jego odpisu, wypisu lub kopii.

Opis

Przez opłatę adiacencką należy rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym m.in. budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

Ustaleniem opłaty adiacenckiej mogą być objęte nieruchomości bez względu na ich rodzaj i położenie, jeżeli urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu art. 92 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (*Za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.*)

Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych .

Stroną postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej jest osoba będąca właścicielem lub w/w użytkownikiem wieczystym w dniu stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do sieci infrastruktury technicznej. Późniejsze zmiany własnościowe nie zmieniają tego ustalenia.

Wójt może w drodze decyzji ustalić opłatę adiacencką każdorazowo od stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała odpowiednia uchwała rady gminy. Do ustalenia opłaty przyjmuje się stawkę procentową określoną w uchwale rady gminy obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Zgodnie z uchwałą Nr XI/76/2007 Rady Gminy Turawa z dnia 18 grudnia 2007 r. stawka procentowa wynosi na obszarze Gminy Turawa 30%.

Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależec będzie od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej, rozumianego jako różnicę między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającego wartość nieruchomości. Wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Opłata adiacencka może być, na wniosek właściciela nieruchomości, 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. Wniosek o rozłożenie opłaty adiacenckiej na raty winien być złożony przed wydaniem decyzji oraz winien zawierać uzasadnienie.

Obowiązek wnoszenia opłaty adiacenckiej 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. Wysokość opłaty adiacenckiej ustalona w decyzji podlega waloryzacji począwszy od pierwszego dnia miesiąca następnego po miesiącu, w którym wydana została decyzja do pierwszego dnia miesiąca, w którym powstał obowiązek zapłaty. Przy ustaleniu opłaty adiacenckiej, różnice między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką miała przed ich wybudowaniem, pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego, nieruchomości a na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Ustalenie, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi następuje na podstawie odrębnych przepisów.

Etapy - czynności procedury (ogólne zarys)

1. Przekazanie z Referatu Budownictwa do Referatu Gospodarki Nieruchomościami, Ochrony Środowiska i Rolnictwa dokumentacji powykonawczej dotyczącej wybudowanych urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Wstępne badanie przesłanek i podstaw do wszczęcia z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej oraz wstępne zebranie niezbędnego materiału dowodowego.
3. Zawiadomienie stron postępowania o wszczęciu postępowania.
4. Zlecenie rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenia operatu szacunkowego określającego wzrost wartości nieruchomości spowodowanego wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej (różnica między wartością nieruchomości po i przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej).
5. Ocena sporządzonej opinii - w przypadku zaistnienia wzrostu wartości nieruchomości postępowanie jest dalej prowadzone, natomiast w razie braku takiego wzrostu jest umarzane.
6. Zakończenie zbierania materiału dowodowego.
7. Zawiadomienie stron postępowania o zebraniu materiału dowodowego, poczynionych ustaleniach i zakładanej wysokości opłaty adiacenckiej,
8. Wydanie decyzji w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej,

9. Stwierdzenie uzyskania przez decyzję podmiotu ostateczności i przekazanie jej służbom finansowym Urzędu Gminy w Turawie do wykonania.