

**Projekt**

z dnia 14 listopada 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W MORAWICY**

z dnia 28 listopada 2024 r.

**w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572) oraz art. 98a ust. 1, art. 146 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1222), Rada Miejska w Morawicy uchwala, co następuje:

**§ 1.** Ustala się na terenie Miasta i Gminy Morawica stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanym podziałem nieruchomości, w wysokości 20 % różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed podziałem i wartością nieruchomości po podziale.

**§ 2.** Ustala się na terenie Miasta i Gminy Morawica stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości 30 % różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką ma nieruchomość po ich wybudowaniu. Przy ustaleniu opłaty adiacenckiej, różnicę między wartością jaką ma nieruchomość po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką miała przed ich wybudowaniem, pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela, użytkownika wieczystego, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Morawica.

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

## Uzasadnienie

Właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej poprzez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich. Tytułem do pobrania opłaty jest również podział nieruchomości dokonywany na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości.

Zgodnie z art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej w wyniku podziału nieruchomości, których wartość wzrośnie, ustala rada miejska w drodze uchwały w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości.

Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń gazowych, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, telekomunikacyjnych. Ustalenie i wysokość opłaty zależy od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej, a wartości nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Zgodnie z art. 146 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada miejska w formie uchwały. Górna granica wysokości stawki procentowej nie może być wyższa niż 50% różnicy wartości nieruchomości.

Ze względów ekonomicznych proponuje się przyjąć stawki procentowe w wysokości nie wyższej niż zaproponowane w projekcie uchwały. Praktyka wskazuje, że często wartość o jaką wzrosła nieruchomość jest niewielka, a naliczanie opłaty następuje na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego przy niższych stawkach koszty opinii mogą być znacznie wyższe niż ewentualny dochód dla gminy z tytułu opłaty adiacenckiej.

Po podjęciu niniejszej uchwały zostanie ona ogłoszona w dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego będzie ona stosowana do podziałów nieruchomości i wybudowanych urządzeń infrastruktury technicznej, powstałych po jej publikacji.

Na podstawie niniejszej uchwały, wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne lub zakończeniu budowy urządzeń infrastruktury technicznej. 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.