

RADA MIEJSKA  
w Kunowie

Uchwała Nr VIII/35/2015  
Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 26 marca 2015r

w sprawie: uchylecia Uchwały Nr XXXVI/256/13 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 28.02.2013r.  
w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu  
wartości nieruchomości położonych na terenie Gminy Kunów w wyniku ich podziału.

Na podstawie art. 98a ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce  
nieruchomościami (t.j Dz.U z 2014r. poz.518 z późn.zm.) oraz art18 ust.2 pkt.15, art. 40 ust.1, art.  
41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorządzie gminnym(t.j Dz.U.z 2013r. poz.594 z późn.zm)  
Rada Miejska w Kunowie uchwała, co następuje:

§1.

Uchyla się Uchwałę Nr XXXVI/256/13 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 28.02.2013r. w sprawie  
ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości  
nieruchomości położonych na terenie Gminy Kunów w wyniku ich podziału.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Kunowie.

§3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Świętokrzyskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
w Kunowie

*Szymon Pańk*  
Szymon Pańk

## Komentarz do uchwały

W kwietniu 2013r. weszła w życie uchwała Rady Miejskiej w Kunowie nr XXXVI/256/13 w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych na terenie Gminy Kunów w wyniku ich podziału.

Rada Miejska ustaliła wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości powstałej w wyniku jej podziału, dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, w wysokości 25% różnicy wartości nieruchomości.

Zgodnie z art.146 ust.1a w związku z art 98a ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości (czynność odpłatna w granicach jednego tysiąca złotych) . Operat szacunkowy jest ważny przez 12 miesięcy od chwili jego sporządzenia. Jeżeli organ nie wyda decyzji, musi zlecić wykonanie nowego operatu lub zadbać o klauzulę stwierdzającą aktualność dotychczasowego (czynność odpłatna w granicach pięćset złotych). W ciągu trzech lat musi być wydana decyzja ostateczna, aby uiszczono opłatę.

Możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej związana jest ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem wskutek której nowa konfiguracja, czy wielkość nowo powstałych działek pozwala na korzystniejsze gospodarstwo ich użytkowaniem, a co za tym idzie uzyskanie wyższej ceny sprzedaży, aniżeli miałyby to miejsce w przypadku działki niepodzielonej.

Udowodnienie w procedurze wyceny wzrostu wartości na skutek podziału będzie niezwykle trudne, wręcz niemożliwe do udowodnienia ze względu na obecną tendencję spadkową cen nieruchomości. Ustalając wartość nieruchomości rzeczoznawca nie może brać pod uwagę wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wzrost ten musi bezpośrednio wynikać z samego faktu podziału. Taki wzrost jest możliwy do obrony w procesie wyceny nieruchomości komercyjnych podziałów nieruchomości. Nieruchomości te muszą charakteryzować się relatywnie dużą powierzchnią z której wydzielą się kilka lub kilkanaście działek.

Z zakresu opłat adiacenckich wyeliminowane są decyzje podziałowe wydane z urzędu dotyczące podziałów niezbędnych do realizacji celów publicznych (art.97 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami)- w półtorarocznym okresie obowiązywania uchwały wydano dwadzieścia pięć decyzji podziałowych w tym trybie.

Opłaty adiacenckiej nie nalicza się od decyzji podziałowych wydanych w trybie art.95 ugn.- podziały niezależne od ustaleń planu miejscowego, w Gminie Kunów wydano trzy decyzje w tym trybie.

W pozostałych przypadkach wstępna ocena ustalenia zmiany wartości nieruchomości spowodowana jej podziałem może posłużyć ocenie zasadności naliczenia opłaty adiacenckiej rozpatrywanej z ekonomicznego punktu widzenia. Organ gminy winien zlecić analizę konkretnych przypadków rzeczoznawcy majątkowemu, gdyż wstępna ocena jest pomocna w planowaniu i ocenie efektywności działań organów gminy związanych z realizacją możliwości wynikających z art.98a ( koszty ponosi gmina). Wzrost wartości nieruchomości musi być niewątpliwym i na organie gminy ciąży obowiązek wykazania bezpośredniego związku między dokonanym podziałem nieruchomości a wzrostem jej wartości.

Problem opłacalności pobierania tej opłaty z uwagi na koszty dotyczące procedury jest wątpliwy a zysk z egzekwowania opłaty adiacenckiej może okazać się znikomy.

W budżecie na rok 2015 nie planowano dochodów z tytułu opłaty adiacenckiej.