



PREZESIDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-382 IX 07

Kraków.

28.04.2007

Pan
Mirosław Gilarski
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie opłaty adiacenckiej, zgłoszoną na IX Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 28 marca 2007 r., uprzejmie informuję:

Ad 1.

Oplata adiacencka związana ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (dotyczy budowy drogi oraz wybudowania pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociagowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych). Większość z wyżej wymienionych urządzeń infrastruktury technicznej budowana jest poza udziałem środków gminnych i jest finansowana ze środków własnych podmiotów realizujących te inwestycje. Dotyczy to budowy przewodów lub urządzeń ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych oraz w znacznym zakresie wodociagowych i kanalizacyjnych. W związku z powyższym opłatą adiacencką może być faktycznie objęta budowa drogi.

W 2005 r. zostały podjęte prace nad projektem uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową drogi z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. W trakcie przeprowadzania szczegółowych analiz Wydział Geodezji zlecił rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości gruntowych przed wybudowaniem drogi i po jej wybudowaniu, mających służyć za podstawę do ustalenia optymalnej stawki procentowej powyższej opłaty adiacenckiej. Rzeczoznawca majątkowy odmówił wykonania zlecenia z uwagi na brak rozporządzenia Rady Ministrów, które miało określić kryteria uznawania, iż zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia opłaty adiacenckiej. W związku z zaistniałymi problemami prace nad uchwałą zostały wstrzymane do momentu wydania przez Radę Ministrów odpowiedniego rozporządzenia.

Ad 2.

Art. 148a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), który dotyczył wydania przez Radę Ministrów wspomnianego rozporządzenia, został uchylony przez art. 21 ustawy z dnia 18 października 2006 r. *o zmianie i uchyleniu niektórych upoważnień do wydawania aktów wykonawczych* (Dz. U. z 2006 r. Nr 220, poz. 1600) z dniem 1 stycznia 2007 r. W nowej

sytuacji prawnej konieczne będzie przeprowadzenie analizy w zakresie obowiązujących przepisów prawnych regulujących problematykę budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, aby określić kryteria uznawania, iż stworzone zostały warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia opłaty adiacenckiej. Pozwoli to na ustalenie, czy w przypadku budowy urządzeń infrastruktury technicznej, jest możliwe i opłacalne ustalenie opłaty adiacenckiej i przygotowanie na tej podstawie projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Ustawodawca nie nakłada na gminy obowiązku pobierania opłaty adiacenckiej, ale stwarza jedynie taką możliwość. Zatem w sytuacji wystąpienia braku opłacalności pobierania takiej opłaty nie ma obowiązku jej pobierania.

Ad 3.

W dniu 12 września 2001 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwały Nr LXXXV/772/01 o scaleniu i podziale nieruchomości na obszarze RP-2 Wola Justowska oraz Nr LXXXV/773/01 o scaleniu i podziale nieruchomości na obszarze RP-10 Skotniki, w których ustaliła opłatę adiacencką w wysokości 0 % (§ 7 powołanych wyżej uchwał). Nie ma zatem podstaw do ustalenia opłaty adiacenckiej związanej ze scaleniem i podziałem nieruchomości na wskazanych wyżej obszarach. W związku z faktem, iż obowiązek przeprowadzenia z urzędu scaleń i podziałów nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne dotyczy obszarów wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a w uchwalanych od 2002 r. planach miejscowych brak wskazania powyższych obszarów, nie ma podstaw do prowadzenia z urzędu działań związanych ze scaleniem i podziałem nieruchomości, w tym ustalania opłaty adiacenckiej. Od 2003 r. nie została wydana żadna decyzja orzekająca o ustaleniu opłaty adiacenckiej związanej z budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, gdyż dla możliwości wydania decyzji w przedmiotowej sprawie potrzebne jest ustalenie przez radę gminy, w drodze uchwały, wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej. Przygotowanie projektu przedmiotowej uchwały nie było możliwe ze względu na opisane wyżej trudności.

Ad 4.

Wobec braku wydanych w latach 2002-2006 decyzji orzekających o ustaleniu opłaty adiacenckiej żadne środki finansowe z tego tytułu nie zasilily gminnej kasy.

Ad 5.

Trudno jest ocenić skutki finansowe braku wykorzystania możliwości ustalenia opłat adiacenckich. W przypadku opłaty adiacenckiej związanej ze scaleniem i podziałem nieruchomości skutki takie nie wystąpiły z uwagi na brak uchwał w sprawie scalenia i podziału nieruchomości, a jedyne dwie podjęte uchwały ustalały stawkę 0 % opłaty adiacenckiej. W przypadku opłaty adiacenckiej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego wymagałoby to przeprowadzenia szczegółowych analiz dotyczących poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej biorąc pod uwagę w każdym przypadku obowiązujące w danym okresie przepisy prawne, ze względu na ich częstą zmianę. Z obowiązujących przepisów prawnych wynikają m.in. następujące wyłączenia możliwości ustalenia opłaty adiacenckiej:

- art. 143 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) wyłącza możliwość ustalenia

opłaty adiacenckiej w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, odsyłając jednocześnie do art. 92 ust. 2 ustawy, który stanowi, iż „za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione oraz wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu”, co oznacza, iż w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej ulegnie znacznemu zawężeniu; konieczne będzie przy tym zbadanie czy w stosunku do danej nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne lub leśne nie zostały ustalone warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, co warunkowałoby możliwość wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej;

- art. 144 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakłada obowiązek uiszczenia opłaty adiacenckiej na właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości, który na podstawie odrębnych przepisów nie ma obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wniósł, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego, co oznacza wyłączenie możliwości ustalenia opłaty adiacenckiej w stosunku do użytkownika wieczystego nieruchomości, który ma obowiązek wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i nie wniósł tych opłat jednorazowo za cały okres użytkowania wieczystego;
- zgodnie z art. 148 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami na poczet opłaty adiacenckiej zalicza się wartość świadczeń wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w gotówce lub w naturze, na rzecz budowy urządzenia infrastruktury technicznej gdyż z uwagi na bardzo wysoki koszt, w szczególności inwestycji drogowych może się okazać, iż wartość świadczeń wniesionych przez wyżej wskazane podmioty na rzecz budowy drogi będzie przewyższać wysokość ustalonej opłaty adiacenckiej; ponadto, w przypadku świadczeń wnoszonych w naturze niezbędne będzie dokonanie ich wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego.

W przypadku każdej nieruchomości, która spełniałaby wymogi formalnoprawne dla wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej niezbędne byłoby zlecenie rzeczoznawcy majątkowemu wykonania operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości przed wybudowaniem drogi i po jej wybudowaniu w celu ustalenia opłaty adiacenckiej.

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Geodezji
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. A a