

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Szczecin
z dnia

zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej

Na podstawie art. 98a ust. 1 i art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2601 ze zm.; z 2004 r. Nr 281, poz. 2782; Dz. U. z 2005 r. Nr 130, poz. 1087; Nr 169, poz. 1420; Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600, Nr 220, poz. 1601, z 2007 r. Nr 69, poz. 468, Nr 173, poz. 1218); **Rada Miasta Szczecin, uchwała co następuje:**

§ 1. W uchwale nr XLVII/906/2005 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 grudnia 2005 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej, wprowadza się następujące zmiany:

1. § 1 otrzymuje brzmienie:

„Ustala się stawkę opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości w wysokości 30% różnicy pomiędzy wartością jaką miała nieruchomość przed i po podziale.”

2. w § 2:

a. w ust. 1 wyrazy „40%” zastępuje się wyrazami „45%”,

b. w ust. 2 wyrazy „5%” zastępuje się wyrazami „35%”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

UZASADNIENIE

W dniu 28 września 2005r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie wydał wyrok, w którym stwierdził nieważność uchwały Nr XXVII/562/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 2004r. o uchyleniu uchwały Nr XVI/315/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 16 lutego 2004r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej oraz, że zaskarżona uchwała nie podlega wykonaniu do czasu uprawomocnienia się wyroku.

Zatem w Gminie Miasto Szczecin nadal obowiązywała uchwała Nr XVI/315/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 16 lutego 2004r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej i stanowiła podstawę do naliczania opłaty adiacenckiej.

Stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXVII/562/04 zbiegło się z końcem kadencji Radnych. Radni wnioskowali o przygotowanie zmian do obowiązującej uchwały Rady Miasta w sprawie wysokości stawek procentowych opłaty adiacenckiej. Kontrowersje budził zapis odnoszący się do ustalonej stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej wynoszącej 50% czyli o maksymalnej wysokości określonej przez ustawodawcę. W trakcie dyskusji na temat zmian do uchwały Nr XVI/315/04, Radni zwrócili uwagę na konieczność zróżnicowania stawek procentowych opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej. Stwierdzili, iż ustalając wysokości tych stawek należy wziąć pod uwagę możliwości finansowe społeczności lokalnej.

Nie przyjęto argumentacji Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, który stanął na stanowisku, iż przez zmniejszenie przyjętej 50% stawki, Gmina odzyska jedynie 1,8%, a nie jak zakładano 10% kosztów poniesionych na inwestycje, na które **w latach 2001-2004 Gmina wydała ponad 20 mln.**

Wydział Gospodarki Nieruchomościami podniósł również, iż zgodnie z art. 148 ust. 4 ustawy, na poczet opłaty adiacenckiej zalicza się wartość świadczeń wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w gotówce lub w naturze, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Takie rozliczenie będzie skutkowało także koniecznością odstąpienia od naliczenia opłaty, gdyż udział w kosztach budowy infrastruktury technicznej ponoszony przez właściciela będzie zawsze wyższy od kwoty opłaty ustalonej przez organ.

Podkreślono, iż zgodnie z art. 147 ust. 1 i 2 ustawodawca umożliwił organowi rozłożenie opłaty adiacenckiej na raty roczne płatne w okresie do 10 lat, o które winien wystąpić właściciel nieruchomości, a należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu poprzez ustanowienie hipoteki. Dodatkowo właściciel nieruchomości, będący w trudnej sytuacji finansowej, może zwrócić się do Prezydenta Miasta z wnioskiem o umorzenie w całości lub części lub przesunięcie terminu zapłaty ustalonej opłaty adiacenckiej – wynika to z zapisów uchwały Nr LVIII/1078/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 czerwca 2006r. w sprawie szczegółowych zasad umarzania wierzytelności Gminy Miasto Szczecin.

Wyjaśniono, iż w ramach otrzymanych środków z funduszu ISPA – oczyszczalnia ścieków, gospodarka wodno – ściekowa, dodatkowo zostaną zrealizowane inwestycje polegające na budowie, modernizacji i renowacji kanalizacji wodno – ściekowej na terenie całego miasta.

Inwestycje te nie nakładają na mieszkańców – właścicieli nieruchomości, obowiązku wnoszenia na rzecz Gminy opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej. Zgodnie z opinią prawną środki finansowe przeznaczone z funduszy ISPA na budowę kanalizacji wodno – ściekowej ZWiK-owi jako Spółce z o.o., są środkami publicznymi w rozumieniu ustawy o finansach publicznych. Jednakże pomimo, iż są to środki publiczne, nie można przyjąć, iż przyznano je gminie. ZWiK Sp. z o.o. jest bowiem

odrębnym podmiotem posiadającym osobowość prawną i prowadzącym niezależną od gminy politykę finansową.

Aby Gmina mogła pobrać opłatę adiacencką z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej, to zgodnie z art. 143 ustawy o gospodarce nieruchomościami, urządzenia infrastruktury technicznej muszą zostać wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

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, a nie modernizację lub renowację istniejących urządzeń.

Ponadto ustalono, iż uchwała w sprawie wysokości stawki opłaty adiacenckiej obowiązuje w gminach ościennych, tj. **Kołbaskowie i Goleniowie**, natomiast nie obowiązuje w Dobrej Szczecińskiej i Policach (uchwała odrzucona przez Radę Gminy).

Większe miasta posiadające uchwałę w sprawie wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej to: **Olsztyn, Bydgoszcz, Warszawa – dzielnice, Wrocław, Poznań, Zielona Góra, Opole, Łódź, Gdańsk, Białystok, Kielce, Rzeszów** – tu podjęta była jednostkowa uchwała do konkretnej sprawy.

Z większych miast, które zakładają, że w 2007r. zostanie podjęta uchwała w sprawie wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej (przygotowany projekt) to **Miasto Stołeczne Warszawa** oraz **Kraków**, które ponownie przygotowuje się do podjęcia takiej uchwały, natomiast **Gorzów Wielkopolski** i **Katowice** nie podjęły działań zmierzających do podjęcia ww. uchwały, (załącznik nr 3).

W Wydziale Gospodarki Nieruchomościami przeprowadzono analizę wpływów z opłat adiacenckich przy różnych stawkach procentowych i jednoczesnym uwzględnieniu kosztów ustalenia opłaty adiacenckiej, które w związku z tym faktem Gmina musi ponieść. Wynikające z przeprowadzonej analizy wnioski zostały przedstawione Prezydentowi i Komisjom Stałym przy Radzie Miasta.

Najistotniejszym – było wykazanie, iż **przyjęcie stawki procentowej opłaty adiacenckiej poniżej 20%, powoduje brak dochodu gminy, a generuje jedynie koszty.**

Zarówno Prezydent, jak i Radni uznali jednak, iż dla inwestycji infrastrukturalnych należy zmniejszyć ustaloną 50% stawkę i przedstawili swoje uwagi, które zostały przekazane Wydziałowi Gospodarki Nieruchomościami.

Uwzględniając stanowisko Prezydenta i Radnych, przygotowano projekt, który został przez Prezydenta przedstawiony Radzie Miasta.

Zaproponowane w zmianie do uchwały nr XVI/315/04 Rady Miasta Szczecin stawki procentowe w sposób jednoznaczny zmniejszyły wysokość wnoszonej na rzecz gminy opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury, preferując właścicieli nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe.

W dniu 12 grudnia 2005r. Rada Miasta Szczecin uchwałą nr XLVII/906/2005, zmieniła stawki procentowe opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej.

Choć zaproponowane w projekcie uchwały niższe stawki procentowe opłaty adiacenckiej rokowały uzyskanie wpływów do budżetu miasta na granicy opłacalności, Radni dla nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe zmniejszyli dodatkowo stawkę z 20% na 5%.

Pod rządami uchwały Nr XLVII/906/05, przed wszczęciem z urzędu postępowań administracyjnych, Wydział Gospodarki Nieruchomościami przeprowadził analizę opłacalności pobierania opłat adiacenckich w związku z zakończeniem inwestycji pn.

„Modernizacja i uzbrojenie sięgaczy ulic: Zagórskiego, Graniczna, Dojazdowa i Szosa Polska, os. Bukowo w Szczecinie” - od właścicieli nieruchomości, którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz stworzono warunki do korzystania z wybudowanej drogi, co zostało potwierdzone protokołem odbioru technicznego końcowego oraz przekazania do użytku /eksploatacji/ zadania w dniu 29.12.2004r. Termin wydania decyzji ustalających opłatę adiacencką z ww. tytułu upływa w dniu 29.12.2007r.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż:

– 48 właścicielom nieruchomości zabudowanych zostaną ustalone opłaty adiacenckie na łączną kwotę **13.120 zł**, a łączny koszt sporządzenia operatów szacunkowych wyniesie **35.100 zł**,

natomiast,

– 16 właścicielom nieruchomości niezabudowanych zostaną ustalone opłaty adiacenckie na łączną kwotę **23.400 zł**, przy łącznym koszcie sporządzenia operatów szacunkowych wynoszącym **11.700 zł**.

Wobec powyższego, z gospodarczo – ekonomicznego punktu widzenia, 5% stawka opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej, wyklucza możliwość ustalenia opłaty wobec 48 właścicieli nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe (patrz załącznik nr 1).

Inna przykładowa inwestycja to „Wykonanie kanalizacji ściekowej w ul. Pogodnej, Jaworowej i Orzechowej oraz nawierzchni drogowej wraz z odwodnieniem i oświetleniem ul. Piaszczystej”. Całkowity koszt robót w wysokości 477.398 zł, sfinansowany został przez Gminę. Inwestycja dotyczy nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, wobec powyższego przy obecnym zróżnicowaniu stawki procentowej w zależności od przeznaczenia nieruchomości, zostanie ponownie wykluczona możliwość ustalenia dla właścicieli nieruchomości objętych inwestycją, opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Należy mieć na uwadze także to, że do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami sukcesywnie wpływają informacje o zakończonych kolejnych inwestycjach oraz, że wydanie decyzji przez organ I instancji o ustaleniu opłaty musi nastąpić w terminie 3 lat od rozpoczęcia biegu przedawnienia; niedochowanie ww. terminu doprowadzi do przedawnienia możliwości ustalenia opłaty adiacenckiej .

Reasumując, pozostawienie stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości 40 % i 5%, stanowi de facto, rezygnację z dochodu gminy określonego w ustawie (patrz załącznik nr 2).

Przyjęcie zaproponowanej w niniejszej nowelizacji, stawki opłaty adiacenckiej doprowadzi do zrównania obowiązków właściciela nieruchomości i użytkownika wieczystego wnoszącego opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego, poprzez zachowanie zasady równości obywateli wobec prawa.

Użytkownicy wieczystości uiszczający opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, nie są obciążeni obowiązkiem ponoszenia opłat adiacenckich, gdyż w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej, dokonuje się aktualizacji wysokości opłat rocznych, ustalanych w odniesieniu do aktualnej wartości nieruchomości. Natomiast nienależenie na właścicieli obowiązku wnoszenia opłaty adiacenckiej w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej, pomimo przysporzenia im korzyści w formie wzrostu wartości nieruchomości, powoduje nierówne traktowanie ww. podmiotów.

Dodatkowo przeprowadzona analiza finansowa (dochody i wydatki Gminy) wykazała, że należy ujednoczyć także stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości. Z analizy wynika, iż w 2006r. zostały wszczęte postępowania administracyjne zmierzające do ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości dla 39 nieruchomości. Wpływy z tego tytułu do kasy gminnej winny wynieść łącznie **228.100,00 zł**, gdzie 99% stanowi opłata ustalona na poziomie 10% , a pozostałe 1 % wpływów to opłata ustalona na poziomie 50%, natomiast przy 30% stawce, dochód Gminy będzie się kształtował na poziomie **ok. 700.000, 00 zł**.

Podejmując uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej należy też mieć na uwadze wydatki, ponoszone przez Gminę w związku z uchwaleniem planów miejscowych. Związane są one głównie z koniecznością wykupu gruntów przeznaczonych na cele publiczne, m.in. pod drogi (w 2006r. Gmina na ten cel wydatkowała 530.130 zł), oraz wypłatę odszkodowań za obniżenie wartości nieruchomości.

Po dniu 1 stycznia 2004r., (tj. dniu kiedy plan zagospodarowania przestrzennego stracił ważność), uchwalono 16 planów miejscowych.

Analizując przykładowo skutki uchwalenia planu „Osów-Andresena” należy spodziewać się konieczności wykupu 8,5 ha gruntów pod drogi i wypłaty kilkudziesięciu odszkodowań.

Pobierane przez Gminę opłaty „planistyczne” nie są w stanie zrekompensować wydatków Miasta z powyższych tytułów.

Celowym jest zatem podejmowanie działań mających na celu zbilansowanie wpływów i wydatków Gminy na obszarze działań planistycznych i gospodarki nieruchomościami.

Z dniem 22 października 2007r. wchodzi w życie zmiany do ustawy o gospodarce nieruchomościami, opublikowane w Dz.U. z 21 września 2007r., Nr 173, poz. 1218. W wymienionej ustawie ustawodawca wprowadził m.in. zmiany odnośnie wymierzenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości – art. 98 a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nastąpiła radykalna zmiana maksymalnej stawki opłaty adiacenckiej z 50% na 30% różnicy wartości nieruchomości po podziale oraz przed podziałem. Dodatkowo w przepisie art. 98 a dopuszczono możliwość uiszczenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości „w naturze”, tzn. własność nieruchomości (działki powstałej w wyniku podziału) będzie można przenieść na gminę za jej zgodą, stosując art. 66 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, z późn. zm.). Natomiast różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału a należnością wynikającą z decyzji ustalającej opłatę adiacencką pokrywane są w formie dopłat.

Ponadto ustawodawca doprecyzował i uściślił kiedy i w jakiej wysokości opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości może być pobierana poprzez dodanie zapisu, że:

„ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić, jeżeli w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne, obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w ust. 1. 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.”

jak i też, w przypadku opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej, że 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 dróg.”

Uzupełniono, także definicję opłaty adiacenckiej zawartej w art. 4 pkt. 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez wskazanie, że ww. opłata może być ustalona i pobierana, także w przypadku gdy budowa urządzeń infrastruktury technicznej nastąpiła z udziałem środków publicznych o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.), tzn. pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub środków pochodzących ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

Stąd niezwłoczne podjęcie przedmiotowej zmiany do uchwały jest w tym przypadku konieczne i uzasadnione.

**Załącznik nr 1
do uzasadnienia uchwały**

Tab.1

Analiza wpływów z opłat adiacenckich przy stawkach wynikających z obowiązującej uchwały Rady Miasta Szczecin na przykładzie inwestycji pn. „Modernizacja i uzbrojenie sięgaczy ulic: Zagórskiego, Graniczna, Dojazdowa i Szosa Polska, os. Bukowo w Szczecinie”

	Kwota, do pobrania przy 5% stawce opłaty	Kwota, do pobrania przy 40% stawce opłaty	Założenia / uwagi
Infrastruktura techniczna 48 nieruchomości zabudowanych, łącz. pow. 26.247 m ²	13.120	-	* uśredniony wzrost wartości na 1 m ² - 10,00 zł
Infrastruktura techniczna 16 nieruchomości zabudowanych, łącz. pow. 5.840 m ²	-	23.400	
RAZEM OPŁATY:	13.120	23.400	
RAZEM KOSZTY:	35.100	11.700	
Wycena nieruchomości	35.100	11.700	
WPLYWY:	- 21.980	11.700	

W powyższej analizie pominięto inne dodatkowe koszty ponoszone przy prowadzeniu postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej, tj: wynagrodzenie pracownika, informacje z MODGiK, koszty biurowe (papier, toner, koperty, telefony) oraz koszty wysyłki.

Załącznik nr 2
do uzasadnienia uchwały

Symulacja opłacalności pobierania opłat adiacenckich z tytułu wykonania infrastruktury technicznej – przy różnych stawkach opłaty

Tabela 1 przy większym obszarze inwestycji

Stawki *	2%	5%	10 %	15 %	20 %	25 %
Obszar w m2 **	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00
Uśredniony wzrost wartości/ 1 m ² w zł	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
WARTOŚĆ w zł do obliczenia opłaty	900.000,00	900.000,00	900.000,00	900.000,00	900.000,00	900.000,00
% opłaty adiacenckiej	2,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	25,00%
KWOTA OPŁAT w zł	18.000,00	45.000,00	90.000,00	135.000,00	180.000,00	225.000,00
Koszty roczne	84.500,00	84.500,00	84.500,00	84.500,00	84.500,00	84.500,00
WPŁYWY	- 66.500,00	- 39.500,00	5.500,00	50.500,00	95.500,00	140.500,00

Stawki *	30%	35%	40 %	45 %	50 %
Obszar w m2 **	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00
Uśredniony wzrost wartości/ 1 m ² w zł	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
WARTOŚĆ w zł do obliczenia opłaty	900.000,00	900.000,00	900.000,00	900.000,00	900.000,00
% opłaty adiacenckiej	30,00%	35,00%	40,00%	45,00%	50,00%
KWOTA OPŁAT w zł	270.000,00	315.000,00	360.000,00	405.000,00	450.000,00
Koszty roczne	84.500,00	84.500,00	84.500,00	84.500,00	84.500,00
WPŁYWY	185.500,00	230.500,00	275.500,00	320.500,00	365.500,00

*- założone stawki opłaty z tytułu budowy infrastruktury technicznej

**- założona wielkość obszaru objętego inwestycją w danym roku

Tabela 2 przy mniejszym obszarze inwestycji

Stawki *	2%	5%	10 %	15 %	20 %	25 %
Obszar w m2 **	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
Uśredniony wzrost wartości/ 1 m ² w zł	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
WARTOŚĆ w zł do obliczenia opłaty	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00
% opłaty adiacenckiej	2,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	25,00%
KWOTA OPŁAT w zł	9.000,00	22.500,00	45.000,00	67.500,00	90.000,00	112.500,00
Koszty roczne	84.500,00	84.500,00	84.500,00	84.500,00	84.500,00	84.500,00
WPŁYWY	- 75.500,00	- 62.000,00	-39.500,00	-17.000,00	5.500,00	28.000,00

Stawki *	30%	35%	40 %	45 %	50 %
Obszar w m2 **	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
Uśredniony wzrost wartości/ 1 m ² w zł	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
WARTOŚĆ w zł do obliczenia opłaty	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00
% opłaty adiacenckiej	30,00%	35,00%	40,00%	45,00%	50,00%
KWOTA OPŁAT w zł	135.000,00	157.500,00	180.000,00	202.500,00	120.000,00
Koszty roczne	84.500,00	84.500,00	84.500,00	84.500,00	84.500,00
WPŁYWY	50.500,00	73.000,00	95.500,00	118.000,00	140.500,00

*- założone stawki opłaty z tytułu budowy infrastruktury technicznej

**- założona wielkość obszaru objętego inwestycją w danym roku

Określenie kosztów, niezależnie od stawki procentowej, które ponieść gmina z tytułu naliczania opłaty adiacenckich

Tabela 3

RAZEM KOSZTY:**	84.500,00
Wycena nieruchomości (z pod. VAT)	73.200,00
Informacja z MODGIK	2 000,00
Mapy	5 000,00
koszty biurowe (papier, toner, koperty, telefony, itp.)*	800,00
koszt wysyłki*	3 500,00

- założenia własne

Symulacja opłacalności pobierania opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości– przy różnych stawkach opłaty

Tab.4 przy większym obszarze

Podziały	10% *	15%	20%	25%	30% **
Obszar w m2	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
Uśredniona stawka wzrostu wart. Nieruchom. w zł.	8	8	8	8	8
WARTOŚĆ w zł do obliczenia opłaty	3.200 000,00	3.200 000,00	3.200 000,00	3.200 000,00	3.200 000,00
% opłaty adiacenckiej	10%	15,00%	20,00%	25,00%	30,00%
WARTOŚĆ OPŁAT w zł	320 000,00	480.000,00	640.000,00	800 000,00	920 000,00
Koszty roczne	47.300,00	47.300,00	47.300,00	47.300,00	47.300,00
WPŁYWY	272.700,00	432.700,00	592.700,00	752.700,00	872.700,00

Tab.5 przy mniejszym obszarze

Podziały	10% *	15%	20%	25%	30% **
Obszar w m2	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00
Uśredniona stawka wzrostu wart. Nieruchom. w zł.	8	8	8	8	8
WARTOŚĆ w zł do obliczenia opłaty	2 400 000,00	2 400 000,00	2 400 000,00	2 400 000,00	2 400 000,00
% opłaty adiacenckiej	10%	15,00%	20,00%	25,00%	30,00%
WARTOŚĆ OPŁAT w zł	240 000,00	360.000,00	480.000,00	600 000,00	720 000,00
Koszty roczne	47.300,00	47.300,00	47.300,00	47.300,00	47.300,00
WPŁYWY	192.700,00	312.700,00	432.700,00	552.700,00	672.700,00

- stawka procentowa obowiązująca*
- wersja stawki procentowej zaproponowana przez Prezydenta Miasta **

Tab. 6

RAZEM KOSZTY:**	47.300,00
Wycena nieruchomości (z pod. VAT, 30 nier.)	36.000,00
Informacja z MODGiK	2 000,00
Mapy	5 000,00
koszty biurowe (papier, toner, koperty, telefony, itp.)*	800,00
koszt wysyłki*	3 500,00

Przykłady opłacalności pobierania opłaty adiacenckiej z tytułu podziału

Tabela nr 7

Położenie nieruchomości *	Obszar nieruchomości	Ilość działek powstałych w wyniku podziału	Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	Wart. przed podziałem nieruchomości / 1m ² w zł	Wart. po podziale nieruchomości / 1m ² w zł	Wzrost wartości na 1 m ² w zł	Różnica pomiędzy wartościami w zł	Stawka % opłaty	Opłata adiacencka do pobrania
ul. Żyzna dz. 23/4, obr. 49-P	1 ha 3220m ²	8	f.mieszkania	96,75	104,94	8,19	108.900	10	10.890
ul. Miodowa dz. 10/1 i 10/6 obr. 16P	5 ha 0318m ²	15	f.mieszkania, droga	60,10	64,60	4,50	36.200	50	18.100
ul. Lwowska dz.26/8, obr. 132-P	8674m	7	f.mieszkania	115,34	130,03	14,96	127.500	10	12.750
ul. Axentowicza dz. 13/30,13/35 z obr. 94-N/O	1698m ²	4	f.mieszkania	83,66	93,50	9,84	16.708	10	1.670,80
ul. Topolowa dz. 71/2 obr. 204-D	7939m ²	3	f.mieszkania, rolnictwo	41,11	44,50	3,35	27.448	10	2.744,80
ul. Senna dz. 74/3 obr. 195-D	2 ha 3956m ²	11	f.mieszkania	18,40	21,50	3,10	74.200	10	7.420
ul. Klonowa dz. 83/7 obr. 195-D	1 ha 3004m ²	3	f.mieszkania	52,33	54,32	1,99	26.000	10	2.600
ul. Borsucza dz. 77 obr. 10-D	5464m ²	4	Komercja	48,21	53,16	4,95	26.200	10	2.620
Dz. 257/1 obr. 199-D	5 ha 3041m ²	7	f.mieszkania, drogi	39,70	43,60	3,90	16.000	50	8.000
ul. Orna dz.3 i 16 obr. 59-N/O	4 ha 6928m ²	21	f.mieszkania	45,36	48,26	2,90	135.464	10	13.546,40
ul. Góna dz. 27/33, 27/34, 30/3 z obr. 11 N/O	1 ha 7589m ²	39	f.mieszkania	93,34	106,13	12,79	225.100	10	22.510
ul.Ostoi-Zagórskiego dz. 13/1 obr. 2 -N/O	1 ha 9206m ²	12	f.mieszkania	71,62	81,13	9,51	182.700	10	18.270
ul. Widokowa dz. 1/157, 1/158, 1/159, 1/160 obr. 65 N/O	4821m ²	9	f.mieszkania	88,78	109,51	20,73	120.490	10	12.049
Uśredniony wzrost wartość/ 1m ² w zł	-	-	-			ok. 8	-	-	-

**Załącznik nr 3
do uzasadnienia uchwały**

Wykaz miast pobierających opłaty adiacenckie

Miasto/Gmina	Data uchwały	% opłaty za wybudowanie infrastruktury technicznej	% opłaty za podział nieruchomości na drogi i pozostałe
Koźuchowo	23.09.2004r.	30 %	30%
Milkowice	27.11.2003r.	40%	
Darłowo	29.12.2003r.- infrastruktura 12.03.2004r.- podziały	40%-przy bud. urządzeń kanalizacyjnych, 20%-przy bud. urządzeń wodociągowych, 10%-przy bud. urządze ciepłowniczych,	50%
Gmina Kolbaskowo	23.02.2004r.	20%	50%-w wyniku podziału wydzielono drogi publiczne, 20%-bez wydzielania dz. pod drogi publiczne
Chojna	26.02.2004r.	30%	15%
Mielno	21.05.2004r.	20%	50%-w wyniku podziału wydzielono drogi publiczne, 10%-podział bez wydzielania działek pod drogi publiczne
Walcz	29.06.2004r.	40%	40%
Lipiany	26.04.2001r.	50%	50%
Kamienna Góra	23.08.2004r.	35%	35%
Solec Kujawski	29.09.2001r.	50%	
Płock	23.08.2005r..		20%-w wyniku podziału wydzielono drogi publiczne, 10%-podział bez wydzielania działek pod drogi publiczne
Mińsk Mazowiecki	26.03.2001r.	50%	
Radom	30.05.2005r.	50%	50%
Tczew	18.09.2003r.		50%
Chorzów	24.04.2003r.		50%
Gliwice	01.12.2003r.		40%
Ostrów Wielkopolski	27.04.2004r.		40%
Gniezno	26.11.2004r.		30%

Kórnik	26.01.2005r.		50%
Pniewy	21.04.2004r.	50%	
Ustka	28.05.2002r.	50%	
Gmina Narewka	21.06.2004r.	50%	50%
Tarnów Opolski	29.09.2003r.	30%	5%
Olsztyn	14.11.2001r.	25%	50% -w wyniku podziału wydzielono drogi publiczne, 30% -podział bez wydzielania działek pod drogi publiczne
Koszalin	28.09.2001r.	20%	25% - z tyt. podziału na działki budowlane
Bydgoszcz	28.03.2001r.	30%	50% -w wyniku podziału wydzielono drogi publiczne, 25% -podział bez wydzielania działek pod drogi publiczne
Oława	03.02.2003r.	35%	35%
Piła	23.05.2001r.	25%	25%
Bobolice	2004r.	20%	20%
Filipów k. Białegostoku	22.09.2003r.	40%	45%
Niemce	22.03.2005r.	30%	50%
Trzebnica	29.12.2004r.	35%	35%
Bystrzyca Kłodzka	28.02.2005r.	25% -pozostali 5%-dla wł. i u.w. uczestniczących w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej	50% -w wyniku podziału wydzielono drogi publiczne, 3% -w wyniku podziału wydzielono drogi publiczne, a wł. zrzeknie się odszkodowania za drogi 30% -podział gdzie wydzielono działek pod zab. mieszkaniową lub rekreacyjna, 10% w pozostałych przypadkach
Warszawa – Włochy	27.02.2001r.	30%	30%
Żyrardów	28.06.2001r.	po wybudowaniu urządzeń: kanalizacyjnych- 30% , wodociągowych- 30% , gazowych- 5% , elektrycznych- 50% , urządzenia lub modernizacji drogi 20% ,	30%

Warszawa-Ursynów	30.10.2001r.	25%	
Brwinowie	29.11.2004r.	z tytułu: urządzenia lub modernizacji drogi - 15% , wybudowania sieci kanalizacyjnej- 10% , wybudowania sieci wodociągowej – 10%	
Starogard Gdański	20.06.2001r.		30%
Puck	17.09.2004r.	30%	50% -w wyniku podziału wydzielono drogi publiczne, 20% -podział bez wydzielania działek pod drogi publiczne
Toruń	25.09.2003r.		50% -w wyniku podziału wydzielono drogi publiczne, 30% -podział bez wydzielania działek pod drogi publiczne, 0% - dla nieruchomości stanowiących zasób Skarbu państwa, gruntów przeznaczonych na cele inwestycyjne, zniesienie współwłasności
Karpacz	30.05.2001r.		40%
Wrocław	18.09.2003r.		35%
Środa Śląska	30.07.2003r.	10%	10%
Oława	30.12.2002r.	35% -urządzenie i modernizacja drogi, 35% - wykonanie sieci kanalizacyjnej, 20% - wykonanie sieci wodociągowej	35%
Wałbrzych	24.06.2005r.	20% - po zmianie	
Płońsku	11.12.2002r.	50%	30%
Płock	23.08.2005r.		20% -w wyniku podziału wydzielono drogi publiczne, 10% -podział bez wydzielania działek pod drogi publiczne
Zgierz	26.04.2001	50% -urządzeń i wodociągowych,	25%

		50%- kanalizacyjnych, 50% - urzędów gazowych, 20%-urzędów elektrycznych, 20%-urzędów telekomunikacyjnych	
Leszno	05.04.2001r.	20% 0%-przy współfinansowaniu budowy infrastruktury przez właścicieli lub u.w.	50% -w wyniku podziału wydzielono drogi publiczne, 10% -podział bez wydzielania działek pod drogi publiczne
Piła	30.01.2001r.	25%	25%
Swarzędzu	27.08.2003r.	50%	50%
Gniezno	28.03.2003r.	10%	30%
Kalisz	30.06.2004r.	35%	35%
Poznań	20.04.2004r.	50%	30%
Chelm	13.10.2003r.		30%
Biała Podlaska	16.09.2004r.		30%
Terespol	30.03.2005r.	50% i 0% -przy współfinansowaniu budowy infrastruktury przez właścicieli lub u.w	
Zielona Góra	30.01.2001r. zmiana 15.07.2004r.	50% po zmianie 20%	50%
Kostrzyń nad Odrą	23.09.2004r.		20% -podział budow. jednorodzinne, 30% - podział pod garaże, 40% - podział, cele handlowe
Nysa	30.04.2003r.	30%	30%
Tarnów Opolski	29.09.2003r.	30%	5%
Solec Kujawski	29.09.2001r.		50%
Lublin		Nie ma	Nie ma
Opole	2004r.	Nie ma	50%
Elbląg	w 2006r. ma zostać przedłożony RM projekt uchwały w sprawie stawek % opłaty adiacenckiej		
Częstochowa		zrezygnowano	30%

Piotrków Trybunalski	1999r 2005r.	30% (1999r.)	30% (2005r.)
Malbork	2 razy oddalony projekt uchwały przez RM	proponowano 30%	proponowano 50%
Łódź	2001	0%	50%
Gdańsk	1998	30%	30%
Katowice	w 2006r. ma zostać przedłożony RM projekt uchwały w sprawie stawek % opłaty adiacenckiej	propozycja 50%	propozycja 50%
Miasto Stołeczne Warszawa	obowiązują 4 uchwały w sprawie stawek % opłaty, podjęte przez Urzędy dzielnicowe, w trakcie przygotowania uchwała w sprawie stawek % opłaty dla całego miasta		
Rzeszów	Była tylko jedna uchwała w sprawie stawki % opłaty adiacenckiej – jednostkowa		
Białystok	1998r.	50%	
Kutno	1999r,	30%	50%
Kielce	1997r.	50%	
Gorzów Wielkopolski		Nie ma	Nie ma
Kraków	Przymierza się do przedłożenia RM projekt uchwały w sprawie stawek % opłaty adiacenckiej		
Pruszcz Gdański	30.06.2004r.	50%	
SZCZECIN	12.12.2005r.	1. 40% w odniesieniu do: a) nieruchomości	50%-w wyniku podziału wydzielono drogi publiczne,

		<p>niezabudowanych, b) nieruchomości zabudowanych wykorzystywanych w co najmniej 50% na cele inne niż mieszkaniowe, 2. 5% w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych wykorzystywanych na cele mieszkaniowe</p>	<p>10%-podział bez wydzielania działek pod drogi publiczne</p>
--	--	--	---