

Projekt

z dnia 29 grudnia 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 2020 r.

w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej

Na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm./,
- art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 1990/,

na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Działalności Gospodarczej,

**Rada Miasta Rybnika
uchwala:**

§ 1. Ustalić stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości 25% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr 494/XXI/2005 Rady Miasta Rybnika z dnia 23 lutego 2005 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej na obszarze Gminy Miasta Rybnika (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2005 r. Nr 40, poz. 1110).

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

KADCA PRAWNY

Krzysztof Rzepka

UZASADNIENIE

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Rada podjęła w 2005 roku uchwałę określającą wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości 1%. Maksymalna stawka wynosi 50% różnicy wartości nieruchomości przed wybudowaniem infrastruktury technicznej i po jej wybudowaniu. Może być naliczana, jeśli wartość nieruchomości wzrośnie wskutek budowy urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. Przy czym przez budowę takich urządzeń rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie (pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią) przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Z przeprowadzonych w ubiegłych latach analiz wynikała nieopłacalność pobierania opłat przy zastosowaniu dotychczasowej stawki. Powołując się na wyroki sądów administracyjnych należy stwierdzić, że niepobieranie opłat adiacenckich może powodować niez uzyskanie dodatkowych dochodów przez gminy. Dlatego zasadne jest przygotowanie uchwały w sprawie ustalenia stawki procentowej umożliwiającej ustalanie opłat na poziomie ich opłacalności. Opłata adiacencka stanowić będzie w budżecie Miasta niewielki udział, ma ona choćby częściowo rekompensować nakłady poniesione na infrastrukturę techniczną powodującą wzrost wartości nieruchomości.

Zwiększenie dotychczasowej stawki procentowej opłaty adiacenckiej będzie miało pozytywny wpływ na budżet Miasta. Przyjęcie proponowanej stawki spowoduje zwiększenie dochodu własnego Miasta ale na tym etapie trudno jest określić jego wzrost w skali jednego roku. Wielkość dochodu jaki może uzyskać Miasto z tytułu opłaty adiacenckiej, zależy bowiem od trzech parametrów:

- wysokości przyjętej stawki opłaty,
- liczby zrealizowanych inwestycji infrastrukturalnych, stwarzających warunki do podłączenia nieruchomości,
- stopnia wzrostu wartości nieruchomości w wyniku stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości.

Określając potencjalny dochód Miasta założono, że liczba zrealizowanych inwestycji stworzy warunki do podłączenia, szacunkowo, 50 nieruchomości o średniej powierzchni 1000 m² i wartości 100 zł/m². Dla ustalenia wysokości opłaty adiacenckiej podstawowe znaczenie ma ustalenie, o ile wzrosła wartość nieruchomości w wyniku stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Ustalenie tej okoliczności następuje po zasięgnięciu opinii o wartości nieruchomości, sporządzanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Ustalenie wysokości opłaty adiacenckiej, jako świadczenia pieniężnego, następuje w drodze decyzji administracyjnej wydawanej w postępowaniu administracyjnym. Proponowana wysokość stawki jest odzwierciedleniem dokonanej analizy, na podstawie której można było ustalić średni wzrost wartości nieruchomości o około 7%, z uwzględnieniem kosztu sporządzenia jednego operatu szacunkowego w wysokości 700 złotych.

Z powyższego wynika, że potencjalny dochód z tytułu opłaty adiacenckiej, przy proponowanej stawce w wysokości 25% może wynieść około 87.500 złotych, przy kosztach operatów w wysokości łącznej około 35.000 złotych.

Przyjęcie stawki w wysokości 25% wydaje się mieć zatem racjonalne uzasadnienie.

07. STY. 2021

