

UZASADNIENIE

Przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie wskazują, iż rada gminy jest zobowiązana do podjęcia uchwały określającej wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem nieruchomości dokonany na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego. Maksymalna stawka wynosi 30% różnicy wartości nieruchomości przed podziałem i po podziale.

Z orzecznictwa sądów administracyjnych wynika, że gminy mają obowiązek ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej oraz jej egzekwowania. Skoro warunkiem wprowadzenia tej opłaty jest podjęcie uchwały przez radę gminy odnośnie stawki procentowej opłaty, to nie powinna ona być zbyt wysoka, gdyż może wywoływać niezadowolenie społeczne mieszkańców, a także stwarzać problemy wynikające z egzekwowaniem i spłacalnością. Z pozycji właściciela nieruchomości opłata adiacencka jest dodatkowym podatkiem uiszczanym na rzecz gminy, zwłaszcza jeżeli w najbliższym czasie właściciel nie zamierza nieruchomości sprzedawać. Z analizy podziałów nieruchomości przeprowadzonych w Rybniku wynika, iż poziom opłacalności pobierania opłaty kształtuje się na wysokości od 10%. Uwzględnione zostały szacunkowe koszty funkcjonowania jednego etatu oraz koszty operatów szacunkowych.

Ustalenie proponowanej stawki procentowej opłaty adiacenckiej związanej z podziałem nieruchomości będzie miało pozytywny wpływ na budżet Miasta. Przyjęcie proponowanej stawki spowoduje zwiększenie dochodu własnego Miasta o około 366.000 zł rocznie. Dla ustalenia opłaty adiacenckiej podstawowe znaczenie ma ustalenie, czy wzrosła wartość nieruchomości w wyniku jej geodezyjnego podziału. 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. Wielkość dochodu jaki może uzyskać Miasto z tytułu opłaty adiacenckiej, zależy przede wszystkim od trzech parametrów:

- wysokości przyjętej stawki opłaty,
- liczby przeprowadzonych w danym roku podziałów, kwalifikujących się do naliczenia opłaty,
- stopnia wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału.

Proponowana wysokość stawki jest odzwierciedleniem dokonanej analizy, na podstawie której można było ustalić szacunkowe koszty zadania (koszty pracownicze i sporządzenia operatów szacunkowych) w wysokości 159.500 złotych. W analizie nie zostały uwzględnione natomiast dodatkowe koszty związane z pobieraniem opłat tj. koszty administracyjne, przygotowania i utrzymania stanowiska pracy oraz postępowań egzekucyjnych czy sądowych, które są trudne do oszacowania, dlatego przyjęcie stawki w wysokości 20% wydaje się mieć racjonalne uzasadnienie.