

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 nieuzyskanie 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 30% może wynieść około 105.000 złotych, przy kosztach operatów w wysokości łącznej około 35.000 złotych.

W analizie nie zostały uwzględnione natomiast dodatkowe koszty związane z pobieraniem opłat tj. koszty administracyjne oraz postępowań egzekucyjnych czy sądowych, które są trudne do oszacowania, dlatego przyjęcie stawki w wysokości 30% wydaje się mieć racjonalne uzasadnienie.