

Druk nr ..1066.....

Projekt „P”
z dnia11.06.2018v

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia

w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału

Na podstawie 98 a ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r. poz. 121 i poz. 50) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału w wysokości 30 % różnicy wartości nieruchomości przed i po podziale.

§ 2. Traci moc uchwała Nr 206/03 Rady Miasta Torunia z dnia 25 września 2003r. w sprawie ustalenia stawki opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2003 r. Nr 140, poz. 1915, z 2007r. Nr 119, poz. 1775 oraz 2008r. Nr 83, poz. 1381).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Torunia

Marcin Czyżniewski

Zastępca
Prezydenta Miasta Torunia

Zbigniew Rasielewski

Nie wnoszę zastrzeżeń
pod względem prawnym
RADCA PRAWNY
mgr Halina Nelkowska
Tr. 370/88

DYREKTOR
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Wiktor Krawiec
07.05.18

30.04.2018r.

Uzasadnienie

W myśl art. 98 a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.) jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonano na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrosnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości.

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.

Rada Miasta Torunia uchwałą Nr 206/03 z dnia 25.09.2003 r. w sprawie ustalenia stawki opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału zmienioną uchwałą Rady Miasta Torunia Nr 158/07 z dnia 13.09.2007 r. oraz uchwałą Rady Miasta Torunia Nr 308/08 z dnia 15.05.2008 r. ustaliła podstawową stawkę opłaty adiacencką w wysokości 30% różnicy wartości nieruchomości.

Uchwała jw. przewiduje również 0% stawkę opłaty:

- dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi podlegającymi rozdysponowaniu w trybie określonym drogą odrębnych ustaw nakazujących ich zbywanie poprzez wyodrębnienie nieruchomości lokalowych na rzecz osób ustawowo określonych;
- dla nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa lub zasób Wojewódzki;
- jeżeli w wyniku podziału wyodrębniono grunty przeznaczone wyłącznie pod inwestycję celu publicznego;
- jeżeli w wyniku podziału zostaje zniesiona współwłasność nieruchomości powstała w wyniku dziedziczenia.
- dla nieruchomości, które po podziale pozostają w zasobach właściciela, a podział ich został dokonany w trybie określonym drogą odrębnych przepisów umożliwiających kredytowanie inwestycji mieszkaniowych na tych działkach przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
- dla nieruchomości, których podział został dokonany na podstawie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Zgodnie ze stanowiskiem reprezentowanym przez m.in. przez NIK rady gmin, które w swych uchwałach ustalają stawkę opłaty adiacenckiej w wysokości zero procent, działają niezgodnie z ustawą. Zdaniem NIK ustawa o gospodarce nieruchomościami nie pozostawia wątpliwości, że zaniechanie przez radę gminy uchwalenia stawek tej opłaty stanowi naruszenie prawa. Wpływy z opłaty adiacenckiej stanowią dochód własny gminy. Nieprawidłowości w jej ustalaniu uszczuplają zatem dochody jej budżetu.

Potwierdza to orzecznictwo sądów administracyjnych. Przykładowo w WSA w Warszawie stwierdził, że ustalenie przez radę stawki tej opłaty w wysokości zero procent stanowi rezygnację z dochodów. Podobnie uznał WSA w Białymstoku twierdząc, że taka rezygnacja z dochodów gminy jest obejściem przepisów konstytucji. WSA w Szczecinie, podkreślił, że ustalenie stawki procentowej opłaty adiacenckiej jest obowiązkowe, a ustalenie jej wysokości na poziomie zero proc. to obejście ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Uwzględniając powyższe Prezydent Miasta prosi o przyjęcie przedłożonego projektu uchwały. Jego efektem będzie ustalenie jednolitej stawki opłaty adiacenckiej na poziomie 30%.