

GN.72248-1/08

Wpłynęło do Biura Rady
Miasta Zgierza
dnia 14.10.08

Pani
Elżbieta Frankowska
Przewodnicząca Zarządu Osiedla
Chełmy -Adelmówek

Odpowiadając na Pani wniosek z dnia 25 września 2008 r. dotyczący opłat adiacenckich uprzejmie wyjaśniam, iż instytucja opłat adiacenckich została uregulowana w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, której tekst jednolity opublikowany został w dzienniku ustaw Nr 46 z 2000 r. w poz. 543. Nowelizacja ustawy, która z dniem 22 października 2007 r. weszła w życie, wprowadziła dość istotne zmiany odnoszące się do udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art.144 ust.1 ustawy właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.

Na podstawie art.143 ust.1 powołanej ustawy przepis ten stosuje się do nieruchomości bez względu na ich rodzaj i położenie, jeżeli urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne.

Biorąc pod uwagę art.145 ust.1 prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków korzystania z wybudowanej drogi.

Ustęp 2 powyższego artykułu stanowi, iż wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w art. 146 ust. 2.

Artykuł 146 ust.1 stanowi, iż ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej. Wysokość opłaty wynosi nie więcej niż 50 % różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem inwestycji, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej określa uchwała rady gminy podjęta w tej sprawie, co wynika z art. 146 ust. 2 ustawy. Stosownie do brzmienia art. 146 ust. 1a ustawy, ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartości nieruchomości.

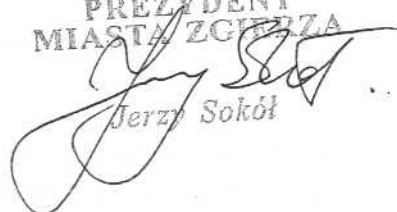
Zgodnie z art. 148 ust. 4 przy ustaleniu opłaty adiacenckiej, różnicę między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką miała przed ich wybudowaniem, pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Ustalenie, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do

urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, następuje na podstawie odrębnych przepisów, co jest zgodne z art. 148b ust.1.

W dniu 26 kwietnia 2007 r. Rada Miasta Zgierza podjęła uchwałę Nr VIII/64/07 w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej dotyczącej wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej, w której ustaliła stawkę procentową opłaty adiacenckiej w wysokości 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

Wobec powyższego dopiero po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej na Państwa Osiedlu i po stwierdzeniu przez właściwy podmiot, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do wybudowanego urządzenia infrastruktury technicznej, Prezydent Miasta Zgierza może w drodze decyzji ustalić opłatę adiacencką. Wydanie decyzji może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej.

PREZYDENT
MIASTA ZGIERZA

Jerzy Sokół