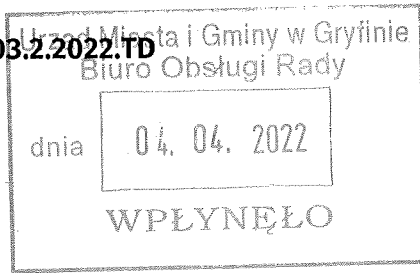




Gryfino, dnia 1.04.2022 r.

BWG.0003.2.2022.TD



Pan
Maciej Puzik
Radny
Rady Miejskiej w Gryfinie

Odpowiadając na Pana interpelację - zapytanie nr 570/22 z dnia 23.02.2022 r., (data przekazania interpelacji Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino - 24.02.2022 r.) w sprawie naliczania opłat adiacenckich, w związku z rozpoczęciem inwestycji polegającej na budowie dróg gminnych w rejonie ulic Opolskiej, Śląskiej, Kujawskiej i Podlaskiej w Gryfinie, informuję i wyjaśniam jak niżej:

1. Zasady ustalania opłat adiacenckich zawarte zostały w Rozdziale 7 - udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej (od art. 143 do 148 b), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 poz.1899 ze zmianami). Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi, oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. **Przepisy niniejszego rozdziału 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.**
2. **Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej.** Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzenia infrastruktury technicznej oraz po jej wybudowaniu, wskazując jednocześnie różnicę w wartościach spowodowaną tą budową. Wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo na dzień stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi. **Fakt pozyskania przez gminę środków zewnętrznych, nie ma wpływu na poziom opłaty, jej obniżenie z tego tytułu byłoby niezgodne z prawem.** Jednocześnie warto podkreślić, iż środki z tego tytułu zasilą budżet gminy, który będzie źródłem pokrycia wydatków wygenerowanych inwestycją: utrzymania ulic, czyli ich sprzątnięcia, odśnieżania, oświetlenia, utrzymania terenów zielonych, utrzymania w prawidłowym stanie kanalizacji deszczowej.
3. Burmistrz może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia 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. Najwcześniej możliwe jest to więc, po zakończeniu inwestycji, a zgodnie z obowiązującą umową to 29 maja 2023.

Do ustalenia opłaty przyjmuje się stawkę procentową określoną w uchwale rady gminy obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi. **Obecnie na terenie miasta i gminy Gryfino obowiązuje 30% stawka opłaty adiacenckiej, ustalona przez Radę Miejską w Gryfinie uchwałą Nr XV/127/19 z dnia 28 listopada 2019 r., (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Zachodniopomorskiego w dniu 6 grudnia 2019 r., poz. 6435). Nie jest to poziom 40%, wskazany przez Pana w treści interpelacji.**

4. Postępowanie w sprawie ustalania opłat adiacenckich jest postępowaniem administracyjnym prowadzonym na podstawie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r., poz. 735) zakończonym wydaniem decyzji. Strona postępowania na każdym etapie informowana jest o przeprowadzanych działaniach tj. zawiadomienie o oględzinach gruntu, przeprowadzane przez rzeczoznawcę, zawiadomienie o wszczęciu postępowania wraz z zawiadomieniem o możliwości zapoznania się z zebranymi w sprawie dokumentami i operatem szacunkowym.
5. Zasady ustalania opłat adiacenckich nie pozwalają na wstępne oszacowanie wysokości opłaty przed sporządzeniem operatu szacunkowego, który stanowi podstawę do jej naliczenia. Przywołane wyżej przepisy nie dają również możliwości naliczenia opłaty adiacenckiej wyłącznie od wkładu finansowego wniesionego przez Gminę na realizację infrastruktury. Jak to wynika z brzmienia przepisów opłata ustalana jest od wzrostu wartości spowodowanego wybudowaniem tych urządzeń, a nie od wkładu finansowego wniesionego przez Gminę. Udział środków Gminy w budowę urządzeń może być choćby symboliczny.

Obowiązek wnoszenia opłaty adiacenckiej powstaje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna. Istnieje również możliwość rozłożenia opłaty na raty, wówczas ten obowiązek dotyczy wpłacenia pierwszej raty.

Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie opłaty adiacenckiej stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego. Wysokość opłaty adiacenckiej ustalona w decyzji podlega waloryzacji począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydana została decyzja, do pierwszego dnia miesiąca, w którym powstał obowiązek zapłaty. Na poczet opłaty adiacenckiej zalicza się wartość świadczeń pieniężnych wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Opłata adiacencka może być, na wniosek właściciela nieruchomości, rozłożona na raty roczne płatne w okresie do 10 lat. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o ustaleniu opłaty. Należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w tym przez ustanowienie hipoteki. Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Pierwsza rata płatna jest w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stanie się ostateczna, kolejne raty płatne są rocznie w terminie wskazanym przez stronę zgodnie ze złożonym wnioskiem. Raty, podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

6. Informuję, że od dnia wejścia w życie uchwały Nr XV/127/19 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 28 listopada 2019 r., w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej tj. od 20 grudnia 2019 r., nie przeprowadzano postępowań w sprawie jej ustalenia. Natomiast w przypadku zakończenia realizowanych inwestycji, nie tylko wskazanych przez Pana w interpelacji, takie postępowania oczywiście zostaną przeprowadzone.

Z UP. BURMISTRZA
Z-ca BURMISTRZA
Tomasz Miller