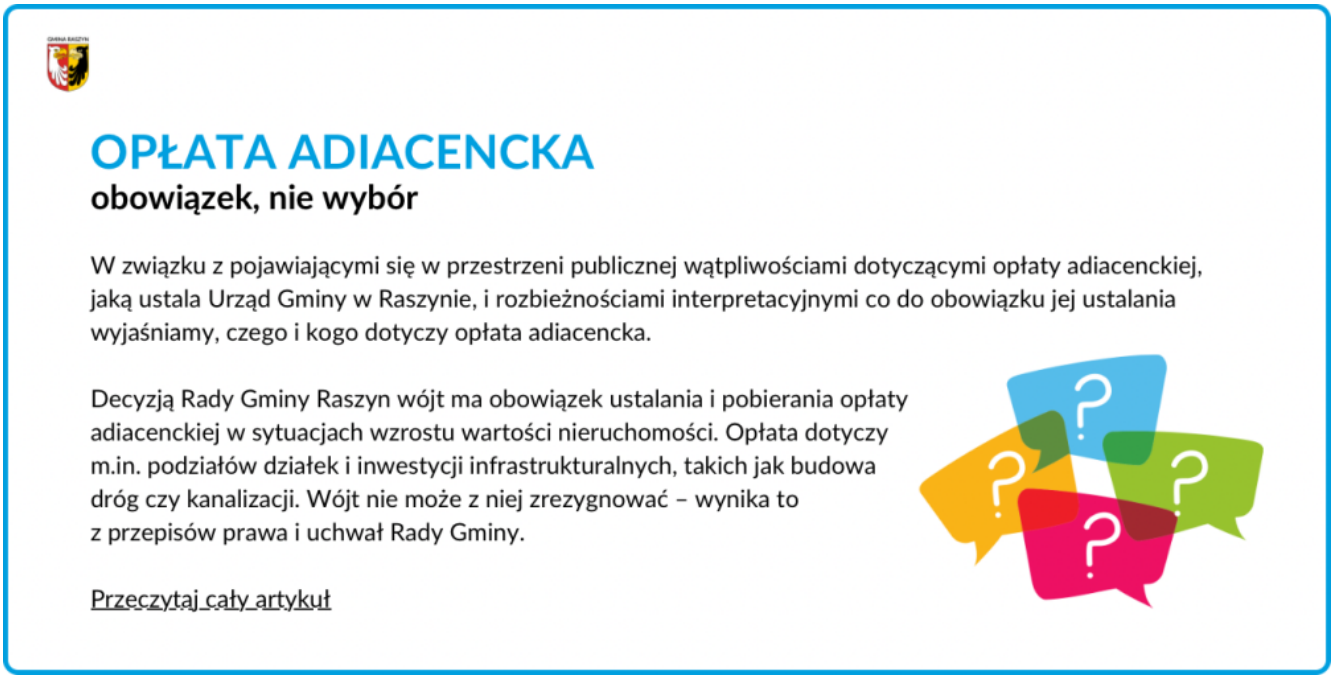
Decyzją Rady Gminy wójt musi pobierać opłatę adiacencką



W związku z pojawiającymi się w przestrzeni publicznej wątpliwościami dotyczącymi opłaty adiacenckiej, jaką ustala Urząd Gminy w Raszynie, i rozbieżnościami interpretacyjnymi co do obowiązku jej ustalania wyjaśniamy, czego i kogo dotyczy opłata adiacencka.

W maju 2008 r. Rada Gminy Raszyn podjęła dwie uchwały dotyczące ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej naliczanej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału oraz wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej. Na przestrzeni lat wójtowie Gminy Raszyn nie podejmowali wymaganych prawem czynności w celu naliczenia opłaty adiacenckiej w myśl powyższych założeń.

Kiedy nalicza się opłatę adiacencką?

Opłatę powinno się naliczyć zarówno w przypadku licznych podziałów nieruchomości na terenie naszej gminy, jak i w okolicznościach wykonanych inwestycji infrastrukturalnych, takich jak budowa kanalizacji, odwodnienia, wodociągów czy dróg.

Gmina powinna każdorazowo podejmować działania w celu ustalenia, czy istnieje uzasadniona podstawa do naliczenia opłaty adiacenckiej, czyli:

- badać, czy w wyniku podziału bądź wykonania inwestycji infrastrukturalnych doszło do wzrostu wartości nieruchomości (w oparciu o specjalistyczną wiedzę rzeczoznawcy majątkowego), kolejno w przypadku stwierdzenia takiego wzrostu powinno się ustalić i naliczyć w drodze decyzji opłatę adiacencką w wysokości 30% od wartości ustalonego wzrostu. W okolicznościach, w których na etapie ustaleń nie wykazano wzrostu wartości nieruchomości, Gmina odstępuje od naliczenia opłaty z uwagi na brak ekonomicznego uzasadnienia do dokonywania tej czynności.

Wydanie decyzji to obowiązek wójta

Po ustaleniu wzrostu wartości nieruchomości wydanie decyzji ustalającej wysokość opłaty adiacenckiej stanowi obowiązek organu. Obowiązek ten wynika z ustawy o finansach publicznych, gdyż opłata taka jest niepodatkową należnością budżetu o charakterze publicznoprawnym. Tym samym pobranie opłaty adiacenckiej jako źródła dochodu jednostki samorządu terytorialnego nie leży w sferze dowolności decyzji wójta, ale stanowi jego obowiązek.

- *Jako organ władzy publicznej wójt jest zobowiązany do działania w granicach i na podstawie prawa. Podjęcie uchwały przez Radę Gminy nakłada na wójta wprost obowiązek ustalania należności oraz ich pobierania i dochodzenia. Tu nie ma miejsca na uznaniowość* – mówi Aneta Wrotna, pierwszy zastępca wójta.

- *Uchwalenie przez Radę Gminy uchwały w sprawie opłaty adiacenckiej wiąże wójtowi ręce. Fakt, że uchwała weszła do obrotu prawnego i posiada moc obowiązującą, powoduje, że wójt musi taką uchwałę wykonywać* – dodaje wicewójt.

Wszczęcie procedur zgodnie z obowiązkiem

Obecnie ze względu na wspomniany obowiązek ustawowy Referat Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Gminy Raszyn wszczął procedury, które mają na celu ustalenie, czy w powyżej określonych okolicznościach doszło do wzrostu wartości nieruchomości, by w drodze decyzji określić wysokość opłaty adiacenckiej. Wszczęcie postępowań w celu naliczenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne bądź w terminie 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

- *Intensywny rozwój budownictwa developerskiego w naszej gminie trwający od kilkunastu lat niewątpliwie mógł skutkować wpływami do budżetu, jakich nie osiągnęliśmy, gdyż opłata ta nie była egzekwowana* – podkreśla wicewójt Aneta

Wrotna.

Dla zobrazowania skali utraconych dochodów można wskazać na przykład podziału nieruchomości wielkości ok.13 ha, gdzie kwota ustalonego wzrostu wartości nieruchomości wynosi ok 1 miliona, a ustalona opłata adiacencka (30% przyrostu) to ok. 286.000,00 zł – jako źródła dochodu dla Gminy.

Obowiązek wnoszenia opłaty adiacenckiej powstaje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna.

- Udostępnij
- Tweet
- Drukuj
- PDF

wszystkie aktualności