

GN.3134.19.2019.RO

Skarżysko-Kamienna dn. 27.06.2019 r.

OR. 152. 2019

**P. Arkadiusz Bogucki**

**Radny Rady Miasta**

**Skarżyska-Kamiennej**

W odpowiedzi na PETYCJĘ z dnia 06.06.2019 r. pragnę wyjaśnić w skrócie zasady ustalania opłat adiacenckich oraz odpowiedzieć na wnioski w niej zawarte.

Podstawą do ustalenia opłaty adiacenckiej jest wzrost wartości nieruchomości spowodowany budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi (art. 143 ustawy o gospodarce nieruchomościami Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.). Zgodnie z brzmieniem art. 146 ust.1 tej ustawy, ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury lub drogi. Ze względu na to, niezbędne jest uzyskanie opinii rzeczoznawcy majątkowego określającego wartość nieruchomości.

Jak stanowi art. 146 ust.2 u.g.n., wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaka nieruchomość miała przed wybudowaniem drogi, a wartością, jaką nieruchomość ma po jej wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada miasta w drodze uchwały.

Mając na uwadze powyższe, pragnę podkreślić, iż obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami umożliwiają dostosowanie wysokości opłat adiacenckich do możliwości finansowych mieszkańców poprzez określenie odpowiedniej stawki procentowej w uchwale rady miasta czy też możliwość rozłożenia ww. opłaty na raty.

Na terenie miasta Skarżyska-Kamiennej stawka procentowa opłaty adiacenckiej była kilkakrotnie zmniejszana. Przyjętą w 2000 r. 50% stawkę zmniejszono w 2001 r. na 10 %, natomiast w 2015 r. została ustalona na poziomie 7,5%. Ustalenie tak niskiej stawki procentowej jest wynikiem troski Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej o finanse mieszkańców miasta.

Partycypowanie właścicieli w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej lub drogi jest obligatoryjne i nie ma znaczenia, czy właściciel będzie korzystał z tych urządzeń, czy też nie. Jedyny wyjątek dotyczy nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego – nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne. W praktyce przyjmuje się, iż wszystkie nieruchomości oznaczone w rejestrze ewid. gruntów symbolem R, BR, Ł, L, P są nieruchomościami rolnymi,

pod warunkiem, że nie wydano dla nich decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Trzeba zaznaczyć, iż opłaty adiacenckie są źródłem dochodów własnych samorządu gminnego. Wpływy środków pieniężnych z ustalonych opłat adiacenckich są źródłem finansowania przyszłych zadań budżetowych gminy.

Podjęcie przez Radę Miasta Skarżyska-Kamiennej uchwały określającej wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej, jest tożsame z nałożeniem na Prezydenta Miasta Skarżyska-Kamiennej obowiązku jej pobierania.

Odstąpienie od tej czynności skutkowało by naruszeniem dyscypliny finansów publicznych i tym samym nałożeniem kar finansowych na prezydenta miasta.

Pozostawienie przez ustawodawcę do rozstrzygnięcia organowi wykonawczemu gminy celowości wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej, poprzez podjęcie czynności określających prawdopodobieństwo zaistnienia wzrostu wartości nieruchomości na skutek budowy infrastruktury lub drogi pozostawia furtkę do uznania administracyjnego do wszczęcia postępowania.

Należy podkreślić, iż użycie w przepisie słowa „może” oznacza, że w ramach uznania administracyjnego organ ma prawo wyboru, czy wszcząć postępowanie w przedmiocie ustalenia opłaty adiacenckiej, czy też takiego postępowania nie podejmować i nie narażać gminy na nieuzasadnione wydatki.

Odnosząc się natomiast do kwestii wywłaszczenia części działek pod poszerzenie ul. Kościelnej należy wyjaśnić, iż zgodnie z art. 11a ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1474) w związku z art. 12 ust.4a decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za wywłaszczone pod drogi nieruchomości wydaje Starosta wykonując zadania zlecone z zakresu administracji rządowej. W jego gestii leży więc wyłonienie rzeczoznawcy majątkowego, który określi wartość wywłaszczonych nieruchomości. W przypadku wywłaszczenia pod ul. Kościelną postępowanie wywłaszczeniowe zostało więc przeprowadzone przez Starostę Skarżyskiego.

W odniesieniu do kwestii wadliwie wykonanej inwestycji – budowy ulicy Kościelnej, należy wskazać, iż skoro odbiór techniczny został wykonany w 2017 r. i do chwili ustalenia opłat adiacenckich Radni ani mieszkańcy nie zgłaszali żadnych uwag do wykonanej inwestycji, to należy domniemywać, iż sama budowa ul. Kościelnej została przeprowadzona prawidłowo. Natomiast okresowe zalewanie nieruchomości przy obfitych opadach deszczu jest spowodowane niedrożnością rowu odwadniającego, przebiegającego przez działki prywatne, położonego równoległe do ul. Kościelnej.

Reasumując przedstawione powyżej fakty należy uznać, iż w świetle obowiązujących przepisów nie ma możliwości przychylenia się do wniosków zawartych w niniejszej petycji.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Andrzej Brzeziński  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA