

WYJAŚNIENIE I UZASADNIENIE

Opłata adiacencka została uregulowana w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

Opłata adiacencka to opłata uiszczana na rzecz Gminy, ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym:

- budową urządzeń infrastruktury technicznej (tj. wybudowaniem pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych oraz budową drogi) z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi,
przy czym opłata ta w tym przypadku traktowana jest jako forma udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej, a wysokość jej stawki procentowej nie może być większa niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu,

albo

- scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości,
przy czym opłata ta nie może być większa niż 30% różnicy wartości nieruchomości przed i po podziale dokonany na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala Rada Gminy w drodze uchwały.

Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału jest to kwota wpłacana gminie z tytułu wzrostu wartości rynkowej nieruchomości spowodowanego jej podziałem na mniejsze działki (np. budowlane).

Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej – traktowana jest jako forma udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej. Udział ten jest określany na podstawie wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej albo stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Realizacja uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej, jak też budowa drogi, jest zwykle finansowana przez gminę i wspomagana przez przyszłych użytkowników budowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

Obowiązek udowodnienia wzrostu wartości nieruchomości tytułem podziału nieruchomości lub budowy urządzeń infrastruktury technicznej, spoczywa na organach gminy.

Opłata adiacencka może być ustalona w terminie do 3 lat:

- od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne,
- od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Wartość nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej oraz po ich wybudowaniu, a także przed podziałem i po podziale – określają rzeczoznawcy majątkowi.