

# Opłata adiacencka z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

## Opłata adiacencka z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

Podstawa prawna:

- art. 143-148b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 ze zm.)
- Uchwała Rady Gminy Suszec nr Nr XV/93/112/2007 z dnia 20 grudnia 2007r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej .

\*\*\*\*\*

Art. 143. 1. 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. Przepis art. 92 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

2. 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.

Art. 144. 1. Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także do użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych, którzy na podstawie odrębnych przepisów nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wnieśli, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

Art. 145. 1. Wójt, burmistrz albo 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 do korzystania z wybudowanej drogi.

2. 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. 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.

Art. 146. 1. Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej.

1a. Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartości nieruchomości.

2. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50 % różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

3. Wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Art. 147. 1. 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.

2. Raty, o których mowa w ust. 1, podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Art. 148. 1. Obowiązek wnoszenia opłaty adiacenckiej powstaje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna. W przypadku rozłożenia opłaty na raty obowiązek ten dotyczy wpłacenia pierwszej raty.

2. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie opłaty adiacenckiej stosuje się odpowiednio przepisy [Kodeksu cywilnego](#).

3. 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.

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.

Art. 148a. (uchylony).

Art. 148b. 1. Ustalenie, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, następuje na podstawie odrębnych [przepisów](#).

2. Właściwym organom gminy, rzeczoznawcom majątkowym sporządzającym opinie o wartości nieruchomości, o których mowa w art. 146 ust. 1a, a także osobom zobowiązanym do wniesienia opłaty adiacenckiej, właściwe podmioty są obowiązane udzielać informacji w sprawach ustalenia, o którym mowa w ust. 1, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia tej opłaty.

\*\*\*\*\*

Uchwała Rady Gminy Suszec Nr XV/93/112/2007 z dnia 20 grudnia 2007r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej, została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 22 poz. 519 w dniu 08.02.2008r. i weszła w życie 14 dni od czasu ogłoszenia. Zgodnie z brzmieniem tej uchwały stawka procentowa opłaty adiacenckiej wynosi 30 % różnicy pomiędzy wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

### Podsumowanie:

Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić pod warunkiem, że łącznie wystąpią wymienione niżej przesłanki pozytywne i nie wystąpi przesłanka negatywna.

Przesłankami pozytywnymi są:

1. stworzenie warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi (właściwe podmioty - przedsiębiorstwa wodociągowe, energetyczne itp. mają przekazywać informacje w sprawach ustalenia, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej, wystarczające do ustalenia tej opłaty);
2. wzrost wartości nieruchomości spowodowany wybudowaniem drogi lub wymienionych w ustawie urządzeń infrastruktury technicznej ;
3. obowiązywanie uchwały rady gminy ustalającej stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej

Przesłanką negatywną jest upływ 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Należy zaznaczyć , że obowiązek wniesienia przedmiotowej opłaty nie zależy od tego , czy właściciel (użytkownik wieczysty) ma zamiar z wybudowania urządzeń skorzystać, czy też z urządzeń tych już korzysta.

Przewiń do początku