

Białogard, 26-04-2013r.

GN.0003.11.2013

URZĄD MIASTA BIAŁOGARD BIURO RADY MIEJSKIEJ	
wzrost	2.05.2013
Nr sprawy	BR.0003.11.2013

Pan Paweł Szyszak
radny Rady Miejskiej
Białogardu

W odpowiedzi na interpelację z dnia 16 kwietnia 2013r. dotyczącą ustalania wysokości opłaty adiacenckiej przejmie wyjaśniam, co następuje:

Nie jest możliwe odstępianie od naliczania opłat adiacenckich w sytuacji gdy podjęta jest przez Radę Miejską Białogardu uchwała określająca stawkę procentową tej opłaty. Zgodnie z art. 143 i 144 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich, jeżeli urządzenia te wybudowane zostały, między innymi, z udziałem środków jednostki samorządu terytorialnego. Stosuje się to także do użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych, którzy na podstawie odrębnych przepisów wnieśli, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego. Według art. 145 tej ustawy 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. 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 ustalająca wysokość stawki opłaty adiacenckiej z tego tytułu.

Użycie w treści art. 145 sformułowania „burmistrz może” nie oznacza, że podjęcie przez Burmistrza decyzji o ustaleniu, bądź odstępianie od ustalenia opłaty adiacenckiej, należy do jego swobodnego uznania, jak sugeruje Pan w treści interpelacji. Wprost przeciwnie - Burmistrz zobowiązany jest do ustalenia takiej opłaty, gdy istnieją warunki prawne i faktyczne uzasadniające jej ustalenie. Warunki prawne wynikają z powołanej ustawy

o gospodarce nieruchomościami oraz faktu podjęcia przez Radę Miejską Białogardu uchwały określającej wysokość stawek procentowych opłaty adiacenckiej. Gdy chodzi o warunki faktyczne to musi istnieć możliwość podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo możliwość korzystania z wybudowanej drogi, przy czym ta możliwość musi powstać już po podjęciu uchwały przez radę gminy określającej wysokość stawek procentowych opłaty adiacenckiej. Nie ma znaczenia kiedy inwestycja infrastrukturalna została rozpoczęta. Mogło to nastąpić zarówno przed podjęciem takiej uchwały, jak i przed nabyciem przez właściciela nieruchomości, której dotyczy opłata. Istotny jest moment powstania warunków do podłączenia lub korzystania. Nie pozostaje to w sprzeczności z zacytowanym w interpelacji stwierdzeniem, że „prawo nie działa wstecz”. Opłata adiacencka rzeczywiście nie będzie ustalana tym właścicielom, którzy „mają nieruchomości przy już wyremontowanych ulicach w mieście”. Dotyczy to inwestycji infrastrukturalnych zakończonych przed dniem 15 marca 2012r., a więc przed wejściem w życie uchwały Nr XVII/138/2012 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 25 stycznia 2012r. w sprawie wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich.

Natomiast kwestie, czy w wyniku dokonanych inwestycji infrastrukturalnych wzrosła wartość poszczególnych nieruchomości, a także rzetelności dokonanych wycen poszczególnych nieruchomości objętych indywidualnymi postępowaniami administracyjnymi, mającymi na celu wydanie decyzji administracyjnych ustalających dla tych nieruchomości opłaty adiacenckie, mogą być rozstrzygane jedynie w toku tych indywidualnych postępowań. Właściciele nieruchomości zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego mają prawo czynnego udziału w prowadzonych postępowaniach poprzez składanie wniosków, wyjaśnień i dowodów, a po doręczeniu decyzji, prawo ich zaskarżania. Z tego względu Burmistrz, w ramach odpowiedzi na interpelację, nie może ustosunkować się w sposób ogólny do kwestii rzetelności operatów szacunkowych sporządzonych dla poszczególnych nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego. Każdy z właścicieli nieruchomości, wobec którego zostało wszczęte z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia opłaty, może, po zapoznaniu się z treścią operatu, wnosić do niego uwagi, które zostaną rozpatrzone w toku prowadzonego postępowania.

Z tego względu nie jest możliwe ustosunkowanie się do zawartego w interpelacji „zbiorowego” zarzutu mieszkańców ulic Wiejskiej i Nowej co do rzetelności wyceny wzrostu wartości nieruchomości. Zarzuty takie, jak wskazano wyżej, będą mogły być zgłaszane przez właścicieli nieruchomości w dotyczących ich indywidualnych postępowaniach. Powinny ponadto być skonkretyzowane, aby organ rozstrzygający mógł ocenić ich zasadność.

Obecnie zostały wydane i doręczone dwie decyzje ustalające wysokość opłat adiacenckich – jedna dla nieruchomości przy ulicy Asnyka, druga – dla nieruchomości przy ulicy Wiejskiej. Po ich zaskarzeniu prawidłowość rozstrzygnięć w tym zakresie oceni Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Koszalinie. Do czasu tego rozstrzygnięcia nie będą podejmowane przez Urząd Miasta czynności w pozostałych wszczętych postępowaniach administracyjnych w sprawie ustalania wysokości opłaty adiacenckiej.

BURMISTRZ

mgr Krzysztof Bagiński