

O P Ł A T A A D I A C E N C K A

► CO TO JEST ?

Jest to opłata ustalana w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, spowodowanym podziałem nieruchomości dokonany na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

Ważne! Bezpośrednią przyczyną wzrostu wartości musi być podział nieruchomości.

► KTO ZAPŁACI?

- Właściciel, na którego wniosek został dokonany podział.
- Użytkownik wieczysty, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, na którego wniosek został dokonany podział.
- Użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowych, który na podstawie odrębnych przepisów nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wniósł, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego, na którego wniosek został dokonany podział.

Ważne! Nałożenie opłaty adiacenckiej nie ma związku ze sprzedażą nieruchomości. Opłata jest naliczana osobie, która jest właścicielem nieruchomości w dniu, w którym decyzja podziałowa stała się ostateczna.

► W JAKIM CZASIE MOŻE ZOSTAĆ NALICZONA?

Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, natomiast sama decyzja w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może być wydana po tym czasie.

► JAKA JEST STAWKA?

W gminie Jarocin obowiązuje uchwała nr XLVIII/464/2009 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 30 października 2009 r. w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału i zgodnie z powyższym opłata adiacencka wynosi 30% różnicy pomiędzy wartością, jaką nieruchomość miała przed podziałem, a wartością, jaką nieruchomość ma po podziale.

► JAK WYLICZANA JEST OPŁATA ADIACENCKA ?

WYSOKOŚĆ OPŁATY ADIACENCKIEJ

$$= 30\% \times \left[\begin{array}{l} \text{W1 wartość} \\ \text{nieruchomości po} \\ \text{podziale} \end{array} - \begin{array}{l} \text{W2 wartość} \\ \text{nieruchomości} \\ \text{przed podziałem} \end{array} \right]$$

Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

► KTO WYCENIA?

Ustalenie ww. opłaty następuje po uzyskaniu opinii uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego (operatu szacunkowego), który wycenia wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale.

Ważne! Jeśli w operacie szacunkowym rzeczoznawca nie stwierdzi wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem nieruchomości wówczas organ wydaje decyzję umarzającą postępowanie.

► W JAKIEJ FORMIE JEST NAKŁADANA?

Decyzją administracyjną Burmistrza.

► TERMIN PŁATNOŚCI

W decyzji w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej ustala się termin jej płatności, który wynosi 14 dni od dnia kiedy decyzja stała się ostateczna. W przypadku rozłożenia na raty obowiązek ten dotyczy wpłacenia pierwszej raty. W przypadku zwłoki lub opóźnienia w zapłacie opłaty adiacenckiej nalicza się odsetki ustawowe.

Przykład: Pan Jan Nowak odebrał decyzję 30 stycznia. Mija 14 dni na odwołanie się od decyzji i decyzja staje się ostateczna 14 lutego. Termin na zapłatę to 14 dni czyli ostateczny termin płatności to 28 lutego.

► ROZŁOŻENIE NA RATY

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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 ustanowieniu hipoteki. Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Raty podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Ważne! Wniosek o rozłożenie na raty roczne musi być złożony w terminie do 7 dni po otrzymaniu zawiadomienia o zakończeniu postępowania.

▶ TRYB ODWOŁAWCZY

Od decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, które można wnieść za pośrednictwem Burmistrza Jarocina w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

WAŻNE!

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego stronie przysługuje prawo czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a także wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłaszania wniosków, pytań i zastrzeżeń.

▶ PODSTAWA PRAWNA

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.z 2024 r. poz.1145)
- uchwała nr XLVIII/464/2009 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 30 października 2009 r. w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału

POSTĘPOWANIE KROK PO KROKU

1. Na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego burmistrz wydaje decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości.
2. Decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości staje się ostateczna.
3. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej (w terminie 3 lat od terminu z pkt 2).
4. Organ powołuje rzeczoznawcę majątkowego i zleca wykonanie operatu szacunkowego, dotyczącego wartości nieruchomości przed i po podziale nieruchomości.
5. Kontrola i analiza operatu szacunkowego i innych dowodów w sprawie.
6. Zawiadomienie o zakończeniu postępowania.
7. Organ wydaje decyzję ustalającą opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości.
8. Decyzja staje się ostateczna po 14 dniach od dnia odbioru decyzji.
9. Właściciel ma obowiązek uiszczenia opłaty po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna.



JAROCIN

INFORMATOR O OPŁACIE ADIACENCKIEJ Z TYTUŁU PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI