

GK.3134.3.2020

Sz. P.
Henryk Siromski
Radny Rady Miejskiej
w Strzelcach Opolskich

Odpowiadając na Pana interpelację zgłoszoną w dniu 30.09.2020r. podczas XXVII Sesji Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich, dotyczącą opłaty adiacenckiej tj. na jakiej podstawie została naliczona i od czego była uzależniona jej wysokość, a także dlaczego ww. opłata nie została naliczona wszystkim mieszkańcom Błotnicy Strzeleckiej podłączonym do kanalizacji sanitarnej informuję co następuje:

Zgodnie z art. 144 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.) właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich, a także użytkownicy wieczystości 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.

Zobowiązany do poniesienia tej opłaty jest właściciel nieruchomości w chwili stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do urządzenia infrastruktury technicznej.

Poprzez 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 oraz telekomunikacyjnych (art. 143 ust. 2 UGN).

Zgodnie z art. 143 ust. 1 przepisy rozdziału 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się do nieruchomości bez względu na ich rodzaj i położenie, jeżeli urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane między innymi z udziałem środków jednostek samorządu terytorialnego, 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.

Jak stanowi art. 144 i 146 UGN burmistrz może w drodze decyzji ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do urządzenia infrastruktury technicznej. Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej. Ustalenie opłaty następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala Rada

Gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 50% różnicy między wartością jaką nieruchomość miała przed i po budowie urządzeń infrastruktury technicznej.

Dla Gminy Strzelce Opolskie stawka procentowa opłaty adiacenckiej została określona w Uchwale Nr XXI/171/2008 z dnia 28 maja 2008 r. (Dz.U. Województwa Opolskiego, Nr 45 poz. 1582) w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłat adiacenckich i wynosi 30% .

Miejscowość Błotnica Strzelecka została skanalizowana w trzech etapach. W etapie pierwszym datą stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do kanalizacji sanitarnej był 27.04.2012 r., w etapie drugim dzień 28. 03.2013 r. a w etapie trzecim dzień 15.07.2015 r. Dla pierwszego i drugiego etapu obowiązywały przepisy ww. ustawy, które stanowiły, że w terminie trzech lat od dnia stworzenia warunków należy wydać stosowną decyzję. Natomiast dla etapu trzeciego obowiązywały już nowe przepisy, gdzie wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia ww. opłaty miało nastąpić w terminie 3 lat od dnia stworzenia warunków.

Odnosząc się do kwestii dlaczego nie wszystkim mieszkańcom została ustalona opłata adiacencka sytuacja powyższa wynikała z kilku przypadków tj.:

- z samej ustawy o gospodarce nieruchomościami gdzie wyłączono z opłaty nieruchomości przeznaczone w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne,
- użytkowników wieczystych, którzy wnosili opłaty roczne za użytkowanie wieczyste, a nie wnieśli za zgodą organu jednorazowo opłaty rocznej za cały okres użytkowania wieczystego,
- nieruchomość miała nieuregulowany stan prawny własności nieruchomości (zgon właścicieli i brak następców prawnych).

Burmistrz Strzelce Opolskie ustalił w drodze decyzji opłatę adiacencką wszystkim właścicielom nieruchomości, którzy na mocy ustawy byli zobowiązani do poniesienia ww. opłaty. Jednakże zaszły przypadki, gdy strony odwoływały się od decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu. W przypadku Błotnicy Strzeleckiej dla wszystkich etapów odwołano się od 17 decyzji. Podczas rozpatrywania odwołań organ wyższego stopnia stwierdził wady w materiale dowodowym, jakim były sporządzone przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego operaty szacunkowe.

Wobec tego SKO postanowiło uchylić zaskarżone decyzje i umorzyć postępowania pierwszej instancji w całości. Przyczyną zaistniałej sytuacji była ustawowa przesłanka upływu 3 lat na sporządzenie nowych operatów i wydanie decyzji. Dlatego też, dochowanie tego terminu przez organ było niemożliwe i czyniło postępowanie bezprzedmiotowym. W związku z rozstrzygnięciem SKO gmina nie miała możliwości podjęcia dalszego działania w sprawie wydania nowych decyzji.

Z poważaniem

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) a/a

Sprawę prowadzi: Ewa Duda, telefon: 77 404 93 09

Z  **IP. BURMISTRZA**
Maria Feliniak
Z-ca BURMISTRZA

