

## Opłata adiacencka

### Opłata adiacencka - praktyczne wskazówki dotyczące tego, jak ustalać oraz naliczać opłaty adiacenckie

Szkolenie skierowane jest do urzędów miast i gmin zajmujących się naliczaniem oraz egzekwowaniem opłat adiacenckich.

Z naszych warsztatów mogą również skorzystać urzędy, które dopiero rozważają wprowadzenie takiej opłaty

#### **Szkolenie poprowadzi Główny Specjalista w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami**

Na naszym szkoleniu opowiemy jak powinna wyglądać merytoryczna ocena operatu szacunkowego. Odpowiemy również na pytanie, które nurtuje wielu urzędników - czy gminie opłaca się wprowadzenie opłaty adiacenckiej?

### W programie m.in.:

- Jakie konsekwencje grożą gminie za nienaliczenie opłaty adiacenckiej?
- Jak po zmianie ustawy wyliczyć waloryzację opłaty? Czy waloryzacji podlega cała opłata czy tylko pierwsza rata opłaty adiacenckiej? Czy liczy się na dzień podziału, czy na dzień decyzji?
- Podział działki na dwie części - na jednej działce wzrosła wartość, a na drugiej nie - jak naliczyć w takim przypadku opłatę? Czy można w takiej sytuacji naliczać opłatę?
- Kiedy nie naliczamy opłaty adiacenckiej?
- Co powinien zawierać operat szacunkowy? Czego nie może zabraknąć? Orzecznictwo Kolegiów Odwoławczych
- Czy można zrezygnować z naliczania opłaty, gdy wartość opłaty jest mniejsza niż wartość operatu? Kto ma zdecydować, czy nalicza się opłatę, czy nie?
- Co w przypadku, gdy inwestycja zostanie wykonana przez inwestora prywatnego przy minimalnym udziale gminy (np. przekazanie dokumentacji projektowej)? Czy wybudowanie takiej inwestycji stanowić może podstawę do ustalenia opłat adiacenckich?

### Szczegółowy program szkolenia:

#### **1) Opłata adiacencka z tytułu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości**

- Jak po zmianie ustawy wyliczyć waloryzację opłaty? Czy waloryzacji podlega cała opłata, czy tylko pierwsza rata opłaty adiacenckiej? Czy liczy się na dzień podziału, czy na dzień decyzji?
- Wzajemne potrącanie należności - jak i czy można potrącić opłatę z innych należności np. odszkodowanie za drogi?
- Czy wszystkie inwestycje podnoszą wartość? Czy inwestycje muszą być sponsorowane np. przez

pomoc de minimis?

- Podział działki na dwie części – na jednej działce wzrosła wartość, a na drugiej nie – jak naliczyć w takim przypadku opłatę? Czy można w takiej sytuacji naliczać opłatę?
- Jaki obowiązek ma gmina w przypadku małych podziałów, na poszerzenie nieruchomości o 5, 10 m<sup>2</sup>, gdzie nie następuje wzrost wartości nieruchomości a przepis mówi, że w każdym przypadku należy sporządzić operat; jakie są możliwości odstąpienia od takiego działania, w myśl racjonalnego wydatkowania kosztów?
- Jak wyliczyć rekompensatę w sytuacji, gdy mieszkaniec ma kilka działek, jedna z nich przeszła w posiadanie gminy pod drogę?
- Jak i czy naliczać VAT kiedy jest inna cena za działkę, a inna za drogę?
- Jak postąpić, gdy użytkownik wieczysty po podziale, w ciągu 3 lat przekształcił nieruchomość we własność, jak wtedy postąpić, czy naliczyć opłatę adiacencką?
- Jak wygląda postępowanie w przypadku rozłożenia opłaty na raty?
- Co gmina ma zrobić, gdy została wydana jedna decyzja, a potem druga, która rozkłada opłaty na raty?
- Czy rozłożenie na raty opłaty adiacenckiej lub zaległości z tytułu opłaty adiacenckiej można uznać jako pomoc de minimis? Jak rozpatrzyć taką sytuację?
- Jest prawomocna decyzja i mieszkaniec składa wniosek o rozłożenie na raty opłaty – co robić w takiej sytuacji? Czy trzeba potem wydawać nową decyzję?
- Sposób postępowania w przypadku, gdy podział został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości, stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego, innej niż gmina, na której znajduje się dana nieruchomość, a użytkownik wieczysty wnosi opłaty roczne. Czy w powyższym przypadku zasadnym jest wszczęcie postępowania, mającego na celu ustalenie opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, na skutek jej podziału i kto zobowiązany jest do poniesienia takiej opłaty?
- Mieszkaniec dzieli nieruchomość kilkakrotnie – co zrobić i jak naliczyć wysokość opłaty?
- Podział nieruchomości częściowo zabudowanej – jak obliczyć opłatę w takim przypadku?
- Jak naliczyć opłatę, gdy w jednej części wartość została podniesiona, a w drugiej obniżona?
- Czy dolicza się VAT do opłat adiacenckich? Czy wartość netto=brutto? Czy operuje się nazwami brutto, vat, netto?
- Jak kwalifikować opłaty adiacenckie, przy braku miejscowego planu zagospodarowania terenu?
- Postępowanie na terenach wiejskich, np. w przypadku inwestycji realizowanych przez gminę, jak naliczyć opłatę z tytułu wzrostu wartości jeśli właściciel odstępuje od odszkodowania?
- Co robić jeżeli po podziale nieruchomości nie wzrasta wartość?
- Czy w trakcie naliczania opłaty trzeba brać pod uwagę całość, czy każdy podział razem?
- Czy wszczęcie postępowania w ostatnim dniu przed upływem 3 lat od daty kiedy decyzja stała się ostateczna wystarczy do skutecznego wyegzekwowania opłaty adiacenckiej?
- Czy w przypadku, kiedy o podziale orzeka sąd, można naliczać opłatę adiacencką?
- Czy można w uchwałę zastosować stawkę zerową opłaty?
- Właściciel, który podzielił nieruchomość zmarł – co w tym przypadku? Czy opłata przejdzie na spadkobiercę? Czy podział nieruchomości jest czynnością, która jest dziedziczona?
- Kiedy nie naliczamy opłaty adiacenckiej?
- Czy we wszystkich podziałach trzeba naliczać opłatę?
- Kiedy jest moment, w którym trzeba liczyć opłatę adiacencką – uzyskanie pozwolenia czy protokół końcowego odbioru robót?
- Czy gmina jest w stanie uniknąć przedawnienia roszczeń związanych z opłatą adiacencką?

## 2) **OPERAT SZACUNKOWY** – ocena operatu szacunkowego. Na co zwracać największą uwagę?

- Co może być powodem odrzucenia operatu szacunkowego?
- Co zrobić, gdy zostanie przedstawiony inny operat szacunkowy przez mieszkańca? Czy brać go pod uwagę?
- Co powinien zawierać operat szacunkowy? Czego nie może zabraknąć? Orzecznictwo Kolegiów Odwoławczych
- Rzeczoznawca wycenił nieruchomość nie na dzień decyzji tylko na dzień „obecny” – czy może tak zrobić? Czy operat szacunkowy jest wtedy dobry?
- Czy można zrezygnować z naliczania opłaty, gdy wartość opłaty jest mniejsza niż wartość operatu? Kto ma zdecydować, czy nalicza się opłatę?
- Jakie są najczęstsze wady operatu szacunkowego?
- Jak postąpić w sytuacji, kiedy SKO umarza sprawę z powodu wielokrotnych zastrzeżeń do operatu, natomiast orzecznictwo wskazuje na inny tok postępowania?
- Kontrola operatów szacunkowych – jak wyceniać? Jakie są grupy nieruchomości podobnych? Od czego nie ma wzrostu ceny?
- Co zrobić w sytuacji kiedy rzeczoznawca nie jest w stanie określić wzrostu wartości nieruchomości? Jakie są wytyczne dla gminy w takich sytuacjach?
- Jak w operacie szacunkowym określać kwoty? Czy można zaokrąglić kwotę, czy musi być to dokładna kwota?
- Czy na etapie wszczęcia postępowania trzeba mieć już operat szacunkowy?
- Kiedy urzędnik musi zlecić tworzenie operatu szacunkowego?
- Jak oceniać operat szacunkowy w decyzji ustalającej opłatę? Jak go opisać?
- Jak odpowiednio uzasadnić sposób dokonania wyceny w operacie, aby zminimalizować możliwość jego odrzucenia przez SKO?
- Na ile gmina jako organ wydający decyzję dokonuje analizy operatu szacunkowego?
- Współpraca z rzeczoznawcą – pod jakim kątem urzędnicy mogą sprawdzać operat szacunkowy? Do jakiego etapu mają taką możliwość?
- Co powiększa wartość nieruchomości?
- Jak postępować w przypadku rozbieżności w oszacowaniu podobnych nieruchomości przez rzeczoznawców?

## 3) **Opłata adiacencka z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej**

- Kiedy możemy mówić o budowie sieci wodociągowej? Czy jest nią również modernizacja, bądź rozbudowa sieci?
- Co to jest podłączenie nieruchomości do infrastruktury technicznej? Jakie warunki musi spełniać nieruchomość, żeby została podłączona do infrastruktury? Jak w takim przypadku nalicza się opłatę?

- Przyłącze wodociągowe – wybudowanie sieci – czy musi być wybudowana główna sieć, czy od głównej muszą być przyłącza do nieruchomości?
- Co to jest wybudowanie drogi? Czym różni się rozbudowa drogi od przebudowy?
- Czy mieszkańcy mogą dopłacić do budowy infrastruktury, jak nie ma opłaty adiacenckiej?
- Jak i czy naliczać opłatę jeżeli np. na drogę został położony asfalt, została ona naliczona dla nieruchomości, które znajdują się w pierwszym rzędzie przy drodze, jakie obowiązuje postępowanie w kontekście różnego orzecznictwa przy nieruchomościach, które znajdują się dalej w drugim bądź trzecim rzędzie?
- Co w przypadku, gdy sieć kanalizacji sanitarnej i wodociągowa jest budowana na niezabudowanym terenie, gdzie nie można określić lokalizacji przyłączy i budowana jest sama sieć ze studniami umożliwiającymi włączenie się właścicieli nieruchomości do sieci; ponadto Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków wyraźnie ceduje na właściciela obowiązek przyłączenia się do sieci. Jak postępować w takich przypadkach?
- Gmina wybudowała drogę asfaltową, podjęto decyzję o naliczeniu opłaty adiacenckiej, jeden z mieszkańców odwołał się od tej decyzji a SKO przychyliła się do wniosku mieszkańca, mówiąc, że była to nieznaczna przebudowa – co gmina ma zrobić w takiej sytuacji? Jak to traktować? Czy w takiej sytuacji gmina może naliczyć opłatę?
- Kiedy nalicza się opłatę adiacencką – przy budowie, przebudowie czy odbudowie?
- Jak poprawnie powinno być potwierdzone stworzenie warunków do korzystania z wybudowanych sieci uzbrojenia terenu i dróg przez odpowiednie jednostki?
- Co w przypadku, gdy inwestycja zostanie wykonana przez inwestora prywatnego przy minimalnym udziale gminy (np. przekazanie dokumentacji projektowej)? Czy wybudowanie takiej inwestycji stanowić może podstawę do ustalenia opłat adiacenckich?
- Jakie stawki procentowe stosować w uchwale przy opłacie z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej?
- Czy należy dokonywać waloryzacji nakładów poniesionych przez właściciela nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez robocizną lub wykorzystanie własnego sprzętu a najczęściej poprzez udział w społecznych komitetach budowy w formie pieniężnej?
- Ktoś kilka lat temu wybudował studnię na działce, po jakimś czasie gmina otworzyła wodociąg – czy można naliczyć taką opłatę?

#### 4) **PROCEDURA** – problematyka naliczania opłat adiacenckich

- Jak sprawdzić, czy gminie opłaca się nałożenie takiej opłaty? W jakich nieruchomościach się to kalkuluje? Jak sprawdzić, czy ta opłata będzie na tyle duża, aby pokryć koszty całego postępowania?
- Wydanie decyzji na okres 3 lat – została wydana decyzja o naliczeniu opłaty, będzie odwołanie od decyzji i będzie się to przeciągało przez długi czas – czy w takiej sytuacji decyzja nadal jest ważna? Czy można zrezygnować z postępowania?
- Czy można odwołać opłatę adiacencką? Jeżeli tak, to co gmina musi zrobić? Jak wygląda odwołanie

uchwały o opłacie adiacenckiej?

- W jakich przypadkach można zrezygnować z opłaty?
- Czy rada gminy może uchwałą uchylić uchwałę o opłacie adiacenckiej?
- Jakie konsekwencje grożą gminie za nienaliczenie opłaty adiacenckiej?
- Czy jest konieczne informowanie strony o wizji lokalnej?
- Czy opłata adiacencka to opłacalna sprawa? Jest sens uchwalania opłaty adiacenckiej?
- Co ma zrobić gmina, gdy rzeczoznawca nie jest w stanie zrobić wyceny?
- Czy pełnomocnictwo zawarte na czas podziału obowiązuje przy opłacie adiacenckiej?
- Jak przygotować się do kontroli z SKO? Na co zwracają największą uwagę?
- Uzasadnienia zastosowania opłaty adiacenckiej – jak najlepiej uzasadnić decyzję o naliczeniu opłaty adiacenckiej? Co musi zawierać takie uzasadnienie?
- Jak przygotować się do kontroli SKO ?
- Kiedy zawiadamiać stronę o wszczęciu postępowania?
- Jak powinna wyglądać decyzja? Z czego powinna się składać? Jakie podstawy prawne muszą być podane?
- Czy zawsze musi być wszczęcie postępowania o naliczeniu opłaty adiacenckiej?
- Jak się tłumaczyć przed zarzutami RIO dotyczącymi zaniedbywania finansów gminy?

## Prowadzący:

**Wojciech Puchalski** – obecnie główny specjalista w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Torunia. Od ponad 20 lat zajmuje się szeroko pojętą gospodarką nieruchomościami komunalnymi.

W wspomnianym okresie prowadził postępowania, których przedmiotem było:

- wydzierżawiania, sprzedaż oraz zamiana nieruchomości komunalnych,
- pozyskiwanie w ramach umów cywilno – prawnych oraz postępowań wywłaszczeniowych nieruchomości do zasobu komunalnego, w ramach realizowanych przez gminę inwestycji infrastrukturalnych,
- regulacja stanów prawnych nieruchomości w tym zajmowanych przez Polski Związek Działkowców,
- opiniowanie planów zagospodarowania przestrzennego,
- naliczanie opłat adiacenckich i planistycznych.

W toku realizowanych prac koncentruje się na wypracowywaniu rozwiązań systemowych, tworzących mechanizmy usprawniając procedury związane z wymienionymi działami gospodarki nieruchomościami komunalnymi.

W ramach uzupełnienia studiów prawniczych ukończył podyplomowe studia z zakresu szacowania nieruchomości oraz pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Szczególny nacisk w postępowaniach administracyjnych, których przedmiotem jest naliczanie opłat planistycznych i adiacenckich kładzie na ocenę i kontrolę wykonanych w ich toku operatów szacunkowych.

*Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną*