Opłata adiacencka

Jak powinno przebiegać postępowanie ustalające opłatę adiacencką za podział nieruchomości? Czy drogi wewnętrzne należy wziąć do wyliczenia wzrostu wartości? Czy najpierw należy zlecić opinię rzeczoznawcy, a potem operat?

Wideoszkolenie skierowane do pracowników wydziałów nieruchomości, a także do sekretarzy, wójtów, burmistrzów, prezydentów. Zapraszamy zarówno gminy/miasta, które naliczają opłatę adiacencką, jak i te, które dopiero rozważają jej wprowadzenie

Czy jest możliwe odstąpienie od opłaty adiacenckiej, gdy były zrobione podziały pod inwestycje celu publicznego?

Szkolenie kompleksowo omawia ustalanie opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości oraz budowy urządzeń infrastruktury technicznej. Uczestnicy dowiedzą się, kiedy należy wszcząć postępowanie, jak ocenić wzrost wartości nieruchomości, kiedy zlecić operat szacunkowy, jak współpracować z rzeczoznawcą oraz jak przygotować prawidłową decyzję i uzasadnienie. Szczególną uwagę poświęcimy najbardziej problematycznym przypadkom pojawiającym się w praktyce gmin, m.in. śmierci właściciela i ustalaniu spadkobierców, problemom z doręczeniami, wielokrotnym podziałom nieruchomości, rozbieżnym operatom, kosztom postępowania przewyższającym możliwą wysokość opłaty, rozkładaniu należności na raty oraz skutkom nienaliczania opłat. Omówimy również zasady naliczania opłaty przy budowie dróg, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, inwestycjach realizowanych przez spółki komunalne oraz przypadkach, gdy właściciele uczestniczyli w finansowaniu infrastruktury.

W programie m.in.:

- **Kiedy i w jakich przypadkach należy naliczyć opłatę adiacencką z tytułu podziału nieruchomości?** Jak postępować przy wielokrotnych podziałach, działkach wydzielanych na powiększenie nieruchomości sąsiedniej, drogach wewnętrznych, przeznaczeniu mieszanym w MPZP oraz braku planu miejscowego?
- **Jak prawidłowo ocenić wzrost wartości nieruchomości i współpracować z rzeczoznawcą majątkowym?** Kiedy zlecić operat, jak oceniać jego poprawność, co zrobić z kontroperatem strony oraz czy jeden operat może obejmować kilka wydzielonych działek?
- **Czy gmina może odstąpić od prowadzenia postępowania, gdy koszt operatu przewyższa możliwą wysokość opłaty?** Jak przeprowadzić wstępną analizę opłacalności, jak udokumentować decyzję organu i jakie konsekwencje może mieć nienaliczanie opłat?
- **Jak postępować w przypadku śmierci właściciela nieruchomości?** Czy postępowanie można prowadzić wobec spadkobierców, kiedy należy je zawiesić, jak ustalić krąg spadkobierców oraz co zrobić, gdy właściciel zmarł jeszcze przed wszczęciem postępowania?
- **Jak naliczać opłatę adiacencką z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej i dróg?** Czy podstawą może być przebudowa drogi, budowa samego oświetlenia, kanalizacja bez przyłączy, inwestycja realizowana przez spółkę komunalną albo przedsięwzięcie współfinansowane przez właścicieli nieruchomości?
- **Jak prawidłowo prowadzić postępowanie i doręczać pisma stronom?** Co zrobić, gdy strona mieszka za granicą, korespondencja wraca z adnotacją „adresat wyprowadził się”, jeden ze współwłaścicieli nie odbiera pism albo w trakcie postępowania zmienia się krąg stron?

- **Jak postępować z ratami, waloryzacją i zabezpieczeniem opłaty adiacenckiej?** Kiedy można rozłożyć należność na raty, jak postąpić z wnioskiem złożonym po wydaniu decyzji, kiedy stosować zabezpieczenie hipoteczne oraz jak prawidłowo waloryzować opłatę?

Szczegółowy program szkolenia:

Pytania uczestników szkolenia, na które odpowiedzieliśmy w trakcie ostatniego terminu:

- Czy w przypadku śmierci właściciela po wszczęciu postępowania możliwe jest dalsze prowadzenie postępowania wobec spadkobierców?
- Jak skutecznie doręczyć zawiadomienie o wszczęciu postępowania stronie przebywającej poza granicami RP lub innego państwa członkowskiego UE, która nie wskazała pełnomocnika do doręczeń w kraju? Jak należy postąpić, gdy adres strony jest zgodny z bazą PESEL, lecz korespondencja wraca z adnotacją „adresat wyprowadził się”?
- W jaki sposób oceniać wzrost wartości nieruchomości przed wszczęciem postępowania, w szczególności gdy gmina dokonuje wstępnej analizy opłacalności zlecenia operatu szacunkowego z uwagi na możliwość przewyższenia kosztów operatu nad potencjalnym wzrostem wartości nieruchomości?
- Czy przedłożona przez właściciela nieruchomości opinia lub operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego może zostać uznany przez organ za wystarczający, jeżeli został sporządzony prawidłowo?
- Czy sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego analiza finansowa dotycząca konkretnego podziału nieruchomości może stanowić wystarczające uzasadnienie dla odstąpienia od naliczenia opłaty adiacenckiej z uwagi na nieopłacalność postępowania dla jednostki samorządu terytorialnego?
- Czy budowa samego oświetlenia ulicznego, bez budowy drogi, może zostać uznana za budowę infrastruktury technicznej stanowiącej podstawę do naliczenia opłaty adiacenckiej?
- Czy w przypadku podziału jednej nieruchomości objętej warunkami zabudowy na 12 mniejszych działek rzeczoznawca majątkowy powinien sporządzić odrębne operaty szacunkowe dla każdej działki? Czy możliwe jest sporządzenie jednego operatu obejmującego wszystkie wydzielone działki?
- Czy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wybudowania kanalizacji sanitarnej w drodze gminnej możliwe jest naliczenie opłaty adiacenckiej wobec wszystkich działek przyległych, czy wyłącznie wobec nieruchomości zabudowanych lub posiadających aktualne warunki zabudowy?
- W przypadku podziału trzech nieruchomości jednym postępowaniem, w wyniku którego powstało dziewięć nowych działek oraz droga wewnętrzna, w jaki sposób należy naliczyć opłatę adiacencką? Czy należy zlecić trzy odrębne wyceny, czy możliwe jest sporządzenie jednej wspólnej wyceny?
- Czy w przypadku ponownego podziału nieruchomości, dla której wcześniej została już naliczona opłata adiacencka, po uprzednim scaleniu działek, możliwe jest ponowne naliczenie opłaty adiacenckiej?
- Czy uchwała gminy wyłączająca pobieranie opłaty adiacenckiej od właścicieli nieruchomości nabytych od gminy jest zgodna z obowiązującymi przepisami?
- Czy przebudowa drogi stanowi podstawę do naliczenia opłaty adiacenckiej?
- Czy w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę komunalną, w której gmina posiada 100% udziałów, należy naliczyć opłatę adiacencką?
- Czy opłata adiacencka powinna być naliczana również w przypadku działek wydzielanych na

powiększenie nieruchomości sąsiedniej oraz pod utworzenie drogi wewnętrznej?
- Czy w przypadku śmierci właściciela przed wszczęciem postępowania dotyczącego ustalenia opłaty adiacenckiej, gdy nie wiadomo, czy postępowanie spadkowe zostało przeprowadzone, należy najpierw kierować pisma do potencjalnych spadkobierców i oczekiwać na odpowiedź przed wszczęciem postępowania? Jak należy postąpić w przypadku braku odpowiedzi od potencjalnych spadkobierców?

1. Najbardziej problematyczne przypadki:

- Co w sytuacji, gdy koszty operatu są wyższe niż wzrost wartości?
- RIO zarzuciło gminie, że nie ma uchwały o opłacie adiacenckiej oraz to, że naraża gminę na potencjalne uszczuplenie dochodów. Co w sytuacji, gdy mamy opłatę, ale przynosi tylko straty?
- Czy naliczamy opłatę adiacencką w przypadku podziału nieruchomości w celu wydzielenia działki budowlanej, niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego od działki rolnej?
- Czy naliczamy opłatę adiacencką od podziału na polepszenie funkcjonowania sąsiedniej nieruchomości?
- Osoba fizyczna dokonała podziału działki na podstawie warunków zabudowy wraz z drogami, które zamierza przekazać nieodpłatnie gminie. Czy wójt może odstąpić od opłaty?
- Co, jeżeli droga została już sprzedana w części na rzecz właścicieli wydzielonych działek budowlanych?
- Co w sytuacji, gdy dzielący nieruchomość już nie żyje?
- Czy przejęcie dróg dokonywane jest na podstawie aktu notarialnego?
- Czy naliczamy opłatę adiacencką, jeżeli z wnioskiem występuje syndyk w imieniu właściciela w celu wydzielenia dwóch odrębnych działek zabudowanych, a do tej drugiej ustalona jest służebność przechodu?
- Co, jeśli jest podjęta uchwała, jest stawka, a decyzje związane z naliczeniem opłat adiacenckich nie są naliczane? Jakie konsekwencje wynikają z takich działań?
- Co, jeśli nastąpiło niedopatrzenie w przepisach i została wydana decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej i strona postępowania dokonała wpłaty?
- Czy naliczamy opłatę od czasu wejścia w życie uchwały? Czy możemy się cofnąć do wydanych podziałów?
- Działka o powierzchni 0,30 ha jest przeznaczona w planach zagospodarowania pod zabudowę jednorodzinną na budowę 3 budynków mieszkalnych. Działka została podzielona na 3 mniejsze działki. W jaki sposób zwiększy się wartość działek po podziale, jeżeli cała przeznaczona jest w planie pod zabudowę?
- Czy można dokonywać analizy na podstawie otrzymywanych aktów notarialnych?
- Czy nie możemy wszcząć postępowania o opłatę adiacencką po wystąpieniu do sądu o ustalenie spadkobierców do czasu ich ustalenia? Co zrobić, gdy nie minął 3-letni okres na wszczęcie?
- Co w przypadku, gdy decyzja została wysłana do odbiorcy i strona postępowania odmówiła przyjęcia poczty?
- Czy zawieszamy postępowanie, jeżeli strona zmarła?
- Co w przypadku, jeśli nie ma właściciela, a jest wpisany w ewidencji samoistny posiadacz?
- Co z podziałem nieruchomości pomijającymi gminę?
- Co w przypadku, jeżeli strona przedstawi swój operat i są dwa różne?
- Co w przypadku, gdy nie ma właściciela, a jest wpisany w ewidencji posiadacz samoistny?
- Czy naliczamy opłatę adiacencką, jeżeli dla działki o określonym numerze zostały wydane warunki

zabudowy, właściciel podzielił tę nieruchomość i zostawił sobie działkę z tymi warunkami, a drugą część przepisał córce?
- Co z opłatą, jeżeli jest przeznaczenie mieszane w MPZP - mieszkaniowe i rolne?
- Czy podłączając całą wioskę do kanalizacji musimy wszystkim naliczyć opłatę?
- Jeżeli są działki w zabudowie zagrodowej, to czy nie naliczamy opłaty?
- Gdzie jest napisane w ustawie do jakiej powierzchni budowa zagrodowa jest zwolniona od naliczania opłat adiacenckich?
- Czy są infrastrukturą techniczną przydomowe oczyszczalnie, budowane ze środków unijnych i część jest płacona przez właściciela?
- Czy możliwe jest naliczenie opłaty adiacenckiej z tytułu podziału, jeżeli w podstawie prawnej w decyzji podziałowej nie był wpisany przepis art. 98?
- Czy możemy naliczyć opłatę adiacencką dla infrastruktury tylko na naszych drogach gminnych?
- Jak najlepiej uzasadnić decyzję o naliczeniu opłaty adiacenckiej? Co musi zawierać takie uzasadnienie?
- Czy można odwołać opłatę adiacencką? Jak przebiega odwołanie uchwały o opłacie adiacenckiej?
- Co w przypadku, gdy po otrzymaniu decyzji wnioskodawca złoży wniosek o rozłożenie opłaty adiacenckiej na raty? Jak rozłożyć na raty opłatę adiacencką?
- Czy modernizacja sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zobowiązuje do naliczenia opłaty?
- Co w przypadku, gdy został zatwierdzony podział nieruchomości, stosując się do przepisu art. 95 ust. 7, jeśli na stronie Geoportal.pl działka ta istnieje jako Br?
- Czy powinno się informować strony o wizji rzeczoznawcy w celu sporządzenia operatu szacunkowego?
- Jak naliczyć opłatę, jeżeli mieszkaniec kilkakrotnie dzieli nieruchomość?
- Procedura rozłożenia na raty opłaty adiacenckiej. Co w przypadku złożenia wniosku po otrzymaniu decyzji?
- Jakich dokumentów można wymagać od wnioskodawcy w przypadku wniosku o rozłożenie na raty?
- Co zrobić w przypadku przedłożenia kontroperatu przez stronę?

2. Opłata adiacencka z tytułu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości

- Co zrobić, jeżeli w poprzednich latach gmina nie wszczynała postępowań w sprawie opłaty adiacenckiej, a 3-letni termin już upłynął? Jakie mogą być konsekwencje takiego zaniechania?
- Jak wygląda kwestia drogi wewnętrznej przy opłacie podziałowej?
- Co z opłatą, jeśli w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego jest przeznaczenie mieszane, tj. mieszkaniowe i rolne? Czy należy naliczyć opłatę w takim przypadku?
- Czy podziału z urzędu pod ścieżkę rowerową dokonujemy na podstawie planu, a podział z urzędu pod ścieżkę rowerową wydzielaną na podstawie planu?
- Czy zgodnie z przepisem art. 95 Ustawy o gospodarce nieruchomościami podziały nie są przedmiotem opłaty adiacenckiej?
- Czy uchwała w sprawie stawki dotyczyć może danego obszaru gminy czy musi całej gminy?
- Czy we wszystkich podziałach trzeba naliczać opłatę?
- Co w przypadku działek, które są przeznaczone na powiększenie działek sąsiednich
- Czy należy wszcząć postępowanie przy podziale działki, jeśli dla działki nie ma Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, a została wydana decyzja o warunkach zabudowy na zabudowę letniskową lub mieszkaniową?
- Czy jest obowiązek spotkania się na nieruchomości razem z rzeczoznawcą i właścicielem nieruchomości?

- Czy dla decyzji podziałowych, które były wydane przed zatwierdzeniem uchwały, a dla których nie upłynął okres 3 lat od jej podjęcia, powinna być naliczona opłata?
- Jak prawidłowo waloryzować opłatę adiacencką według aktualnych przepisów? Od jakiego momentu do jakiego momentu dokonuje się waloryzacji i jak postępować przy opłacie rozłożonej na raty?
- 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 m2, 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 postąpić, gdy użytkownik wieczysty po podziale, w ciągu 3 lat przekształcił nieruchomość we własność – 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 rozpatrzeć 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 kilkukrotnie – 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?
- 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?

3. OPERAT SZACUNKOWY – ocena operatu szacunkowego. Na co zwracać największą uwagę?

- Czy strona ma wgląd również do operatu dotyczącego odszkodowania?
- Czy można zlecić wykonanie operatu przed wszczęciem postępowania?
- Jaką opłatę pobierać za zaświadczenie o wykreśleniu wpisu?
- Jak liczyć waloryzację?
- Czy można potwierdzać aktualność operatu po upływie 2 lat?
- Co zrobić w przypadku przedłożenia kontroperatu przez stronę?
- Czy możemy najpierw zlecić operat, a później wszcząć postępowanie?
- Czy w pierwszej kolejności należy zlecić opinię rzeczoznawcy, a potem operat?
- W gminie podpisana jest umowa z jednym rzeczoznawcą i została ustalona jedna stawka dla każdego operatu. Rzeczoznawca twierdzi, że jest osobą poszkodowaną, gdyż jeden podział polega na podzieleniu jednej działki na 2 działki i kolejnej działki na 30 działek. Jak postępujemy z taką uwagą?
- Co w przypadku, gdy w toku postępowania strona składa kontroperat? Są dwa operaty – jeden w sprawie oraz gminy i strony. Czy może być tak, że gmina przychyli się do operatu strony, jeśli będzie on korzystniejszy dla strony?
- W operacie rzeczoznawca wycenił działki jako uzbrojone, ale strona uważa, że działki nie są uzbrojone. Okazało się, że uzbrojoną działką była działka dzielona, natomiast wydzielone działki już nie są. Która ze stron ma rację? Rzeczoznawca czy strona?
- Co w sytuacji, gdy widzimy błąd, ale rzeczoznawca nie chce się wypowiedzieć?
- Czy możliwe jest odrzucenie w operacie powierzchni działki stanowiącej drogę wewnętrzną?
- Czy właściciel gruntu ma prawo do uzyskania kopii operatu od gminy?
- Czy sporządzony przed wszczęciem postępowania operat szacunkowy może być dowodem w postępowaniu?
- Jak długo jest ważny operat szacunkowy?
- Do kiedy strona przedstawia swój operat?
- 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?

- 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?

4. Opłata adiacencka z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej

- Została wybudowana nowa droga, a wraz z jej budową sieć wodociągowa i kanalizacyjna; sporządzono 2 operaty - jeden na drogę, a drugi na sieci. Czy robimy jedno wszczęcie na budowę i sieci, czy odrębnie? Dotyczy to jednej działki, stanowiącej własność osoby fizycznej
- Czy uchwałę o opłacie adiacenckiej z tytułu infrastruktury można przyjmować wyłącznie dla konkretnej inwestycji infrastrukturalnej? Czy musi być jedna równa dla inwestycji? Co w sytuacji, gdy stwierdzimy, że od tej inwestycji nie pobieramy opłaty, ale od tej chcemy pobrać, więc wszczynamy postępowanie?
- Co w sytuacji, gdy infrastruktura jest wybudowana z udziałem środków współwłaścicieli gruntów przyległych?
- Co, jeśli zostaje wybudowana i odebrana sieć, ale okazuje się, że nie wszyscy właściciele mogą się do niej podpiąć, bo wg ZWiK nie ma odpowiedniego ciśnienia wody? Czy konieczne jest wybudowanie dodatkowej wieży ciśnień?
- Czy informujemy właściciela o odstąpieniu od opłaty adiacenckiej? Czy sporządzamy wyłącznie notatkę służbową?
- Co w przypadku podziału działki przez sąd, dokonanego przy zniesieniu współwłasności? Czy naliczamy opłatę adiacencką?
- Czy w operacie szacunkowym rzeczoznawca może przyjąć ten sam zbiór transakcji dla działki przed podziałem lub po podziale?
- Czy w przypadku studni można naliczyć opłatę od wybudowanej sieci wodociągowej?
- Czy możemy naliczyć opłatę od kanalizacji, jeżeli działka jest narożna, czyli leży przy dwóch ulicach? W jednej drodze została wybudowana sieć kanalizacyjna, ale nie zostały stworzone warunki podłączenia do sieci, ponieważ nie było przyłącza kanalizacyjnego wybudowanego, więc gmina nie naliczała dla tej nieruchomości opłaty. Gmina wybudowała drugą nitkę sieci w przyległej do nieruchomości drogi, stwarzając w ten sposób warunki do podłączenia. Strona upiera się, że miała możliwość podłączenia się do kanalizacji pierwotnej oraz że została ona wybudowana już dawno
- Czy naliczać opłatę adiacenką, jeżeli na działce nie ma przykanalika, sieć umieszczona w drodze? Czy w takiej sytuacji opłata powinny mieć inną wartość?
- Co z właścicielami działek, którzy mają przyłącze w drodze wewnętrznej prywatnych właścicieli? Czy wtedy gmina powinna naliczyć im opłatę? Czy nalicza się tylko, gdy gmina ponosi koszty budowy 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 nieruchomości, 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 robociznę 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?

5. PROCEDURA – problematyka naliczania opłat adiacenckich

- Jeżeli gmina zdecyduje się nie wszczynać danego postępowania, ponieważ się to nie opłaca, to czy wystarczy dokumentacja, notatki, pozwolenie wójta? Czy należy powiadomić właściciela danej nieruchomości, że wobec jego nieruchomości zaniechuje się wszczęcia postępowania i naliczenia opłaty?
- Co, jeżeli gmina ma uchwałę, że opłata dotyczy nieruchomości, które nie zostały nabyte od gminy? W jaki sposób to weryfikujemy?
- Czy datą stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi jest upływ 14 dni od dnia doręczenia do PINB zawiadomienia o zakończeniu budowy?
- Zakończyła się budowa drogi i sieci, podpisany jest protokół odbioru robót i możliwe jest podłączenie do sieci, jednakże nie złożono do PINB zgłoszenia zakończenia budowy drogi. Postępowanie wszczęto, ale deweloper dopomina się pozwolenia z PINB.
- Co, jeżeli są dwie strony w postępowaniu z udziałami 1/2 i jedna ze stron chce na raty, a druga wpłacić całość?
- Czy każda rozłożona na raty opłata adiacencka podlega zabezpieczeniu?
- Czy sprawa zostaje zakończona, jeżeli w trakcie postępowania jedna ze stron zmarła?
- Czy rzeczoznawca ma obowiązek pojawić się osobiście na działce wycenianej? Czy ma obowiązek powiadomić właściciela działki?

- Jeżeli strona nie odebrała pisma, to czy można jej wydać pismo z listu, który był awizowany i wrócił?
- Czy rzeczoznawca powinien wycenić drogi?
- Czy burmistrz musi ustalić opłatę?
- Czy rada gminy powinna podjąć uchwałę ustalającą opłatę?
- Czy odstąpienie od wszczęcia postępowania może być bez wyceny rzeczoznawcy?
- Co w przypadku, gdy umrze właściciel nieruchomości, który podzielił działkę? Czy mamy możliwość obciążenia opłatą adiacencką spadkobierców?
- Ile mamy czasu na wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej po wydaniu ostatniego postanowienia?
- Czy przy wszczęciu postępowania za każdym razem mamy obowiązek sprawdzić, czy dana osoba żyje?
- Czy informacja o odstąpieniu od opłaty adiacenckiej musi zostać wysłana do stron postępowania? Czy może to być notatka?
- 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?
- Co w przypadku, gdy po otrzymaniu decyzji, wnioskodawca złoży wniosek o rozłożenie opłaty na raty?
- Czy możemy nie zgodzić się na rozłożenie na raty mając na uwadze, że wysokość opłaty jest niewielka, a zabezpieczenie jest w hipotece, co powoduje, że gmina będzie miała kolejne koszty związane z wnioskiem do sądu o wpis w hipotekę?
- Czy można zobowiązać stronę do opłaty sądowej? Na jakiej podstawie można zobowiązać strony do zapłaty opłaty sądowej?
- Gdzie trzymać weksle? Czy w sejfie?
- Co w sytuacji, gdy właściciel działki dokonał jej podziału i zmarł przed wszczęciem postępowania, dotyczącego opłaty adiacenckiej?
- Czy jest możliwe odstąpienie od opłaty adiacenckiej, gdy były zrobione podziały pod inwestycje celu publicznego?
- Czy należy wszcząć postępowanie, jeżeli podziału dokonuje gmina z urzędu?
- Czy naliczanie opłat można rozpocząć od konkretnego dnia?
- W jaki sposób należy dokonać waloryzację opłaty i w jakich przypadkach?
- Czy decyzję o odstąpieniu od naliczania opłaty wysyła się do strony?
- Jest dwóch właścicieli nieruchomości i jeden z nich nie odbierze zawiadomienia. Czy zawiadomienie należy wysłać ponownie?
- Co w przypadku wybudowania nowej drogi tylko w części, a pozostała część jest jedynie przebudowana? Strony postępowania to właściciele działek jedynie przy nowo wybudowanej drodze. Czy naliczyć tylko w "połowie" opłatę adiacencką? W jaki sposób określić strony postępowania?
- Co, jeśli wpłaty mieszkańców były dobrowolne i nie określono, że są to opłaty na poczet opłaty adiacenckiej? Czy obie opłaty należy traktować jak wpłacone od jednego mieszkańca?
- Co w przypadku, gdy opłata adiacencka jest niższa niż wpłata z komitetu? Czy należy zwrócić różnicę?
- Czy możliwe jest ustalanie opłat ze wcześniej uchwaloną uchwałą z decyzji wydanych z początkiem 2022 roku, motywując pominięcie 2020/2021 roku tym, że nie było to opłacalne dla gminy?
- Czy jedna strona może wnieść opłatę jednorazowo, a druga strona będzie mieć rozłożoną opłatę na raty?
- Czy słaba sytuacja majątkowa lub wiek osoby obciążonej opłatą adiacencką może być argumentem

do odstąpienia od opłaty?
- Jak powinno wyglądać postępowanie ustalające opłatę za podział?
- Czy czas postępowania od wszczęcia do wydania decyzji to miesiąc?
- Czy naliczamy opłatę nieruchomościom w przypadku, gdy na działkach rolnych są mieszkania, ale nie ma planu zagospodarowania?
- Czy już w zawiadomieniu o wszczęciu postepowania wskazujemy wysokość opłaty adiacenckiej?
- 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?
- Czy długotrwałe postępowanie odwoławcze przed SKO lub sądem ma wpływ na możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej, jeżeli postępowanie zostało wszczęte przed upływem ustawowego 3-letniego terminu?
- 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 obowiązuję 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 tłumaczyć się przed zarzutami RIO dotyczącymi zaniedbywania finansów gminy?

Prowadzący:

Ewa Grzeszczak - Od 2005 Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami w Urzędzie Miejskim w Płońsku. Wcześniej inspektor w Starostwie Powiatowym w Płońsku, w Wydziale Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami oraz inspektor ds. gospodarki nieruchomościami w Urzędzie Miejskim w Płońsku;

Wykształcenie – wyższe geodezyjne w zakresie gospodarki przestrzennej i szacowania nieruchomości oraz zarządzania nieruchomościami, uzyskane w Akademii Rolniczo – Technicznej w Olsztynie, na Wydziale Geodezji i Gospodarki Przestrzennej w 1999 roku; Administracja i zarządzanie publiczne – studia podyplomowe ukończone na Akademii Humanistyczno – Ekonomicznej w Łodzi w 2019r.

Zakres zadań realizowanych przez dział, którym kieruje obejmuje planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz gospodarkę nieruchomościami, w tym opłaty adiacenckie, zarówno z tytułu podziałów nieruchomości, jak i z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej i budowy dróg.

Posiada szeroką wiedzę oraz bogate doświadczenia w realizacji zadań z zakresu opłat adiacenckich. W 2007 roku, pod jej kierownictwem, wydanych zostało ok. 800 decyzji administracyjnych ustalających opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek budowy urządzeń infrastruktury technicznej – budowy kanalizacji sanitarnej. Budowa obejmowała 100 % terenów zurbanizowanych w mieście. Z uwagi na dynamiczny rozwój miasta rokrocznie wydają nawet kilkadziesiąt decyzji ustalających opłaty adiacenckie.

Terminy i szkolenia

Data: 26 stycznia 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

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