

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0006.28.2015

Lotus: 301015-850

Pan
Grzegorz Ganowicz
Przewodniczący
Rady Miasta Poznania

Poznań, 30 października 2015 r.

Szanowny Panie Przewodniczący,

w związku z pismem Pana Przewodniczącego z dnia 19 października 2015 r. przekazującym projekt uchwały Rady Miasta Poznania *w sprawie zmiany uchwały Nr XLII/445/IV/2004 Rady Miasta Poznania z dnia 20 kwietnia 2004 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej (PU nr 249/15)*, autorstwa Wiceprzewodniczącego pana Michała Grzesia, uprzejmie informuję, że w przedmiotowej sprawie wystąpiłem o opinię prawną oraz merytoryczną przedłożonego projektu uchwały.

Pod względem redakcyjnym i prawnym projekt nie został zaopiniowany pozytywnie przez radcę prawnego p. Damiana Pokorskiego, którego uwagi przekazuję w załączeniu.

Natomiast, po analizie projektu pod względem merytorycznym nie wyrażam pozytywnej opinii i wnoszę następujące uwagi do projektu uchwały złożonego przez Wiceprzewodniczącego p. Michała Grzesia:

1. Propozycja nowej - 7%-owej stawki opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, nie zawiera argumentacji prawnej, ekonomicznej i społecznej, pozwalającej na ocenę zasadności zmiany i wskazującej

korzyści, jakie zmiana ta przyniesie Miastu jako podmiotowi ponoszącemu koszty inwestycji oraz mieszkańcom.

2. Intencją ustawodawcy było stworzenie instrumentu prawnego umożliwiającego gminom odzyskanie części pieniędzy wydatkowanych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. W przypadku obniżenia stawki procentowej, koszty ponoszone przez Miasto zostałyby dodatkowo powiększone o środki finansowe przeznaczone na prowadzenie postępowań administracyjnych.

3. W Poznaniu przyjęto praktykę ustalania opłat adiacenckich infrastrukturalnych jedynie osobom, które nie partycypowały w kosztach budowy urządzeń. W ten sposób spełniono oczekiwania osób uczestniczących dobrowolnie, w ramach stowarzyszeń, w realizacji inwestycji. Jednocześnie, aby zaktywizować społeczności lokalne i zachęcić mieszkańców do uczestniczenia w budowie urządzeń, przyjęto zasadę, że warunkiem umieszczenia inwestycji w budżecie gminy jest zgromadzenie przez członków stowarzyszenia jedynie 25% jej kosztów. Przyjęcie takiej praktyki spowodowało wzrost uczestnictwa w inicjatywach lokalnych do 90 procent.

4. Obniżenie stawki procentowej spowoduje, że w każdym przypadku opłata adiacencka ustalona w postępowaniu administracyjnym będzie o wiele niższa od kwot wniesionych przez osoby uczestniczące dobrowolnie w kosztach budowy urządzeń. Takie sytuacje miały już miejsce mimo stosowania aktualnej 50%-owej stawki. Skutkiem obniżenia stawki będzie zniweczenie efektów dotychczasowej polityki, bowiem mieszkańcy nie będą widzieli sensu w organizowaniu się celem zrealizowania inwestycji infrastrukturalnych i ich dobrowolnego finansowania.

5. Ciężary związane z wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej ponoszą również użytkownicy wieczystości wnoszący opłaty roczne (z tego powodu ustawowo zwolnieni od obowiązku ponoszenia opłat adiacenckich – art. 144 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego podlegają bowiem aktualizacji gdy wartość nieruchomości wzrośnie, a niewątpliwie wzrost ten następuje w wyniku dobrojenia terenu.

6. W świetle przepisu art. 145 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku wprowadzenia proponowanej zmiany, w Poznaniu będą obowiązywały dwie stawki: 50% - dla inwestycji zrealizowanych przed zmianą uchwały i nowa – dla inwestycji zrealizowanych po jej zmianie.

7. Instytucja opłat adiacenckich stanowi instrument polityki przestrzennej gminy. Jest bowiem czynnikiem zachęcającym do inwestowania na terenach zurbanizowanych i uzbrojonych.

8. Zawarta w projekcie uchwały argumentacja dotycząca uczestnictwa prawników w postępowaniach administracyjnych, nie może stanowić uzasadnienia dla uchwały mającej wpływ na wysokość daniny publicznej, jaką jest opłata adiacencka. Informuję ponadto, że jest to zjawisko sporadyczne.

9. Prognozowane skutki ekonomiczne po wprowadzeniu 7% stawki opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej przedstawiają się następująco:

Dochody roczne z tytułu opłat adiacenckich wynoszą średnio:

- przy zastosowaniu stawki 50% - 387 295,76 zł;
- przy zastosowaniu stawki 7% - 54 221,40 zł.

Przy założeniu uzyskiwania takich samych wpływów w roku 2016 zastosowanie stawki 7% spowoduje umniejszenie dochodów o 333 074,36 zł.

Przy założeniu, że dochody będą się kształtowały na takim poziomie jak 2015 (484 390,34 zł na dzień 29.10.2015 r. prognoza 550 000,00 zł na dzień 31.12.2015 r. przy zastosowaniu stawki 7% zostanie uzyskany dochód w wysokości 77 000,00 zł.

Zastosowanie powyższej stawki spowoduje umniejszenie dochodów o 473 000,00 zł.

Dla porównania dochody z tytułu opłat adiacenckich – infrastruktura w latach 2011 – 2015 przedstawiają się następująco:

- 2011 rok - 346 995,19 zł;
- 2012 rok - 458 618,00 zł;

- 2013 rok - 252 074,07 zł;
- 2014 rok - 394 401,23 zł;
- 2015 rok - 484 390,34 zł.

Razem: 1 936 478,83 złotych.

Z wyrazami szacunku

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POLNANIA

Maciej Wudarski

Maciej Wudarski



Powiadomienie o projekcie uchwały w sprawie zmiany uchwały Nr XLII/445/IV/2004 Rady Miasta Poznania z dnia 20 kwietnia 2004 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej

Damian Pokorski do: Danuta Kubicka

2015-10-26 10:47

Do przedłożonego projektu uchwały zgłaszam następujące uwagi : I. W podstawie prawnej odnośnie oznaczenia dzienników publikacyjnych winno być : 1) ustawa o samorządzie gminnym - (Dz.U. z 2015 r. poz.1515) 2) ustawa o gospodarce nieruchomościami - (Dz.U. z 2015 r. poz. 782, 985, 1039, 1180, 1265 i 1322). II. W paragrafie 1 po tytule uchwały Nr XLII/445/IV/2004 (po słowach "... infrastruktury technicznej") proszę wprowadzić uzupełniająco zapis (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 83 poz. 1717).

Informacje o projekcie uchwały

Identyfikator: RM_0006u_335_15

Wersja projektu: 0

Jednostka zgłaszająca: BIURO RADY MIASTA

Link do dokumentu: 