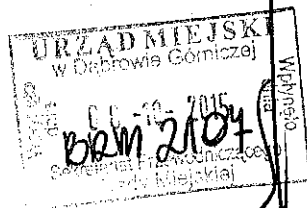


PREZYDENT MIASTA
DĄBROWY GÓRNICZEJ
woj. śląskie

JRP.0003.16.2015.IP



Dąbrowa Górnicza, dn. 07.10.2015 r.

S. P. Reszke
Jerzy Reszke
Radny Rady Miejskiej
w Dąbrowie Górniczej

Dotyczy: interpelacji nr BRM.0003.540.2015 z dnia 15.09.2015 r.

W odpowiedzi na zgłoszoną interpelację w sprawie opłaty adiacenckiej udzielam informacji odnośnie pytań, które były przedmiotem interpelacji:

1. Pytanie: Jakie inwestycje infrastrukturalne są brane pod uwagę jako postawa do pobierania opłaty i na podstawie jakich przepisów? Proszę o informację obejmującą inwestycje zakończone z podaniem daty odbioru i inwestycje planowane w ciągu najbliższych lat.

Odpowiedź: Kwestię opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanych wybudowaniem infrastruktury technicznej reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w rozdziale 7 p.t. „Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej”. Akt ten wskazuje w art. 144 ust.1, że właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich. Natomiast zgodnie z definicją zawartą w art. 143 ust. 2 przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociagowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych.

Wszystkie kontrakty na roboty budowlane realizowane w ramach projektu p.n. "Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w gminie Dąbrowa Górnicza" - etap I zostały zakończone i odebrane przez Powiatowego lub Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego - w zależności od właściwości. W przypadku fragmentu ul. Alei Zwycięstwa możliwość użytkowania nowowytbudowanej infrastruktury nastąpiła w dniu 02.11.2012 r., natomiast dla wszystkich pozostałych obszarów objętych projektem p.n. "Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w gminie Dąbrowa Górnicza" - etap I (Kontrakty W1, W2-IIA, W2-IIB, W3A, W3B, W4 i W5) nastąpiła możliwość użytkowania infrastruktury wodociagowo-kanalizacyjnej w przedziale czasowym od 30.10.2014 r. do 04.09.2015 r. Wykaz ulic objętych projektem znajduje się w załączniku nr 1 do niniejszego pisma.

Inwestycja p.n. "Budowa sieci wodnej i kanalizacyjnej dla zlewni Błędów wraz z układem komunikacyjnym - ul. Łazy Błędowskiego" została zakończona w 2012 roku, a możliwość korzystania z nowej infrastruktury nastąpiła od 29.11.2012 r.

W chwili obecnej jest realizowana inwestycja p.n. "Przebudowa drogi wraz z budową kanalizacji deszczowej, sanitarnej oraz wodociagu w ul. Cupiała w Dąbrowie Górniczej", dla której termin realizacji to 17.09.2015 r. - 02.11.2015 r.

W najbliższych kilku latach planowane są następujące inwestycje:

- Budowa drogi ul. Śliwińskiego w Dąbrowie Górnicza wraz z infrastrukturą drogową;

- Budowa drogi w ul. Jasińskiego wraz z odwodnieniem i oświetleniem;
- Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w gminie Dąbrowa Górnicza - etap II, obejmująca swoim zakresem dzielnice Ujejsce, Tucznowa, Bugaj, Sikorka, oraz część Strzemieszyc Wielkich od przejazdu kolejowego na granicy ul. Majewskiego / Strzemieszyckiej do granic miasta Dąbrowa Górnicza.

2. Pytanie: Kiedy został zakończony projekt "Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej" i czy zakończono rozliczenie dopłat unijnych? Jaka jest oficjalna data zakończenia projektu.

Odpowiedź: Projekt p.n. "Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w gminie Dąbrowa Górnicza" nie został jeszcze zakończony. Planuje się jego realizację do roku 2023. Etap I projektu zgodnie z Umową o dofinansowanie nr POIS.01.01.00-00-1-103/08-00 z dnia 20.08.2010 r. zostanie zakończony 31.12.2015 r., natomiast złożenie Wniosku o płatność końcową musi nastąpić do 30 dni o daty zakończenia, czyli do 30.01.2016 r. Następnie wniosek podlega weryfikacji przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie i etap I przejdzie od roku 2016 w fazę operacyjną.

3. Pytanie: Czy w budżecie miasta na 2015 rok przewidziano wpływ środków z tytułu pobierania opłaty adiacenckiej? Czy taka pozycja była w budżetach w ubiegłych latach?

Odpowiedź: W budżecie na rok 2015 zaplanowano w dziale 756 rozdziale 75618 –§ 0490 dochody z tytułu opłaty adiacenckiej i renty planistycznej w łącznej kwocie 100.000,00 zł. Informacja ta została Panu Radnemu przekazana w piśmie nr WGN-I.3134.2.1.2014.MM z dnia 14.09.2015 r. będącej odpowiedzią na wystąpienie grupy radnych z dnia 24.08.2015 r. Pozycja taka była w budżecie w latach ubiegłych.

4. Pytanie: Czy w projekcie "Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej" w ramach środków własnych gminy była luka finansowa, której pokrycie miała zapewnić opłata adiacencka lub inne środki?

Odpowiedź: W studium wykonalności projektu p.n. "Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w gminie Dąbrowa Górnicza" - etap I nie planowano finansowania projektu ze środków pochodzących z opłaty adiacenckiej.

5. Pytanie: Czy remont infrastruktury lub jej modernizacja jest podstawą do naliczenia opłaty adiacenckiej? Czy opłata dotyczy tylko nowych inwestycji?

Odpowiedź: Zgodnie z art. 143 ust. 2 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów i urządzeń wodociagowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Ustawa zatem wiąże nałożenie opłaty adiacenckiej z budową drogi lub wybudowaniem innych urządzeń. Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, pod pojęciem budowa rozumie się wykonanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektu budowlanego. Natomiast przebudowa, remont czy modernizacja polegają na wykonywaniu takich robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego. Opłata adiacencka nie będzie miała zastosowania, gdy przedmiotem działań inwestycyjnych jest przebudowa albo remont urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Pytanie: Czy podłączenie do kanalizacji i likwidacja np. szamba, czyli tylko zmiana sposobu odprowadzenia ścieków bez zmiany zakresu wyposażenia nieruchomości, jest podstawą do naliczenia opłaty adiacenckiej?

Odpowiedź: Podstawą naliczenia opłaty adiacenckiej jest wzrost wartości nieruchomości związany ze stworzeniem warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Ustawa o gospodarce nieruchomościami wiąże zatem naliczenie opłaty adiacenckiej już z samą możliwością podłączenia (czyli stworzeniem warunków), a nie faktycznym podłączeniem. Kwestia wcześniejszego wybudowania na konkretnej nieruchomości zbiornika nieczystości ciekłych nie ma tu znaczenia. Brak jest ustawowego zwolnienia właściciela nieruchomości z ponoszenia opłaty adiacenckiej w przypadku uprzedniej budowy na nieruchomości zbiornika nieczystości. W konsekwencji opłata adiacencka jest naliczana niezależnie od tego czy na nieruchomości posadowiony jest zbiornik na nieczystości ciekłe.

7. Pytanie: Czy remont drogi, wybudowanie chodnika są podstawą do naliczenia opłaty adiacenckiej?

Odpowiedź: Budową drogi zgodnie z art. 4 pkt 17 Ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych jest wykonanie połączenia drogowego między określonymi miejscami lub miejscowościami. Do zakresu terminu "budowa drogi" nie zalicza się robót budowlanych określonych jako "przebudowa drogi", tj. robót, w wyniku których następuje podwyższenie parametrów technicznych i eksploatacyjnych istniejącej drogi, niewymagających zmiany granic pasa drogowego, ani stanowiących remont drogi robót przywracających pierwotny stan drogi, także przy użyciu wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym. Opłata adiacencka nie będzie miała zastosowania, gdy przedmiotem działań inwestycyjnych jest przebudowa albo remont drogi.

Kwestia wybudowania chodnika przedstawia się następująco. Zgodnie z art. 4 Ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, "droga" oznacza budowlę wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym, a "chodnik" jest częścią składową drogi przeznaczoną do ruchu pieszych. Opłaty adiacenckiej nie można naliczyć od budowy każdego z elementów składowych drogi w tym chodnika. Jeżeli inwestycja polega na budowie drogi (w skład, której wchodzi chodnik) opłata adiacencka nie może być naliczona po wybudowaniu każdej z części składowych (np. osobno jezdni i chodnika), a jedynie po wybudowaniu drogi jako całości. Inaczej należy podejść do wybudowania chodnika przy już istniejącej drodze. Jeżeli utworzenie chodnika następuje w granicach dotychczasowego pasa drogowego jest to jedynie przebudowa drogi, która nie podlega opłacie adiacenckiej. Natomiast jeżeli utworzenie chodnika wymaga zmiany granic pasa drogowego, to jest to "rozbudowa" drogi, która mieści się pojęciu "budowa" drogi, zatem polega przepisom o opłacie adiacenckiej. Zastrzec jednak należy, że do naliczenia opłaty adiacenckiej nie wystarczy sama rozbudowa drogi, niezbędny jest związany z tym wzrost wartości nieruchomości.

8. Pytanie: Jaki jest koszt wyceny nieruchomości przez biegłego? Czy wyceny wcześniejsze nieruchomości przez biegłego są respektowane?

Odpowiedź: Koszt jednostkowy operatu szacunkowego w 2015 roku to 426,81 zł.

9. Pytanie: Kogo obciąża koszt wynajęcia rzeczoznawcy?

Odpowiedź: Koszt sporządzenia operatu szacunkowego ponosi organ prowadzący postępowanie.

10. Pytanie: Jak rozliczana jest kwota wydana przez właściciela nieruchomości na podstawie art. 148 Ustawy o gospodarce nieruchomościami Art. 148 punkt 4. *Przy ustaleniu opłaty adiacenckiej, różnicę między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką miała przed ich wybudowaniem, pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.*

Co w sytuacji, gdy koszt poniesiony przez właściciela był wyższy od opłaty? Jak następuje rozliczenie?

Co w sytuacji, gdy właściciel wpłaci opłatę, a potem wykonana podłączenie w terminie późniejszym, czy opłata jest zwracana? Ustawa nie określa terminów, natomiast taki zapis wprowadza różne traktowanie mieszkańców?

Odpowiedź: Opłatę adiacencką ustala się każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, natomiast powołany przepis 148 ust. 4 reguluje sprawę nakładów poniesionych przez właściciela nieruchomości na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Natomiast podłączenie się do wybudowanej infrastruktury jest okolicznością niezależną i nie związaną z procedurą ustalenia opłaty adiacenckiej.

11. Pytanie: Ile usterek zgłoszono przy odbiorze projektu "Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej", jakie one były i czy zostały wyeliminowane i do kiedy?

Odpowiedź: Zgłaszane podczas trwania budowy problemy i uwagi związane z realizacją projektu p.n. "Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w gminie Dąbrowa Górnicza" - etap I, były na bieżąco analizowane i rozwiązywane, natomiast główny nacisk był położony na natychmiastowe rozwiązywanie napotkanych problemów - bezpośrednio na placu budowy. Nie była prowadzona statystyka odnośnie zgłoszonych przez mieszkańców uwag, ze względu na brak takiej konieczności w toku realizacji inwestycji.

12. Pytanie: Jaki był tryb zgłaszania usterek przez mieszkańców i w jaki sposób była przekazywana informacja o możliwości ich zgłaszania?

Odpowiedź: Mieszkańcy zostali poinformowani o sposobie zgłaszania uwag na spotkaniach informacyjnych w poszczególnych dzielnicach, podczas których przekazywano ulotki informacyjne z danymi kontaktowymi do pracowników Jednostki Realizującej Projekt, Inżyniera Kontraktu i Wykonawców poszczególnych kontraktów. Przedmiotowe ulotki można było również otrzymać w Urzędzie Miejskim, a zawarte w ich informacje były zamieszczone na stronie internetowej inwestycji: www.kanalizacja.idabrowa.pl. Wprowadzone rozwiązanie w pełni spełniło się na etapie budowy.

13. Pytanie: Ile nieruchomości w gminie będzie objętych opłatą adiacencką?

Odpowiedź: Opłata adiacencka w gminie Dąbrowa Górnicza będzie szacunkowo dotyczyć ok. 4,5 tysiąca posesji.

14. Pytanie: Które ulice, na których wykonano nową infrastrukturę, podlegają opłacie adiacenckiej?

Odpowiedź: Spis ulic, w których została wybudowana nowa infrastruktura wodociągowa-kanalizacyjna w ramach projektu p.n. "Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w gminie Dąbrowa Górnicza" - etap I, znajduje się w załączniku nr 1. Zakończona inwestycja p.n. "Budowa sieci wodnej i kanalizacyjnej dla zlewni Błędów wraz z układem komunikacyjnym", obejmowała swoim zakresem ul. Łazy Błędowskie.

15. Pytanie: Czy obiektywne czynniki, które spowodowały spadek wartości nieruchomości np. decyzje w sprawie budowy nowych zakładów trujących środowisko lub wytwarzających hałas, są brane pod uwagę przy ocenie wartości nieruchomości?

Odpowiedź: Rzeczoznawca majątkowy w trakcie sporządzania wyceny nieruchomości powinien przeanalizować wszelkie czynniki wpływające na wartość wycenianej nieruchomości. Sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości stanowią w aspekcie wyceny jeden z podstawowych atrybutów każdej nieruchomości, zaraz po jej lokalizacji. Stąd też ocena otoczenia nieruchomości zlokalizowanych w obrębie Strzemieszyce Wielkie pod kątem „zakładów trujących środowisko lub wytwarzających hałas” jest istotnym czynnikiem wpływającym na wartość nieruchomości.

W odniesieniu do wyceny nieruchomości na potrzeby opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej atrybut „otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości” jest przyjmowany do wyceny na takim samym poziomie, zarówno w stanie „przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej”, jak i w stanie „po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej”, co oznaczać będzie, że atrybut ten w takim samym procencie zwiększy lub zmniejszy wartości nieruchomości według stanu „przed wybudowaniem” jak i stanu „po wybudowaniu”.

16. Pytanie: Czy opłata będzie pobierana, jeżeli koszt wyceny będzie wyższy niż opłata?

Odpowiedź: Jedynym dowodem na potwierdzenie wystąpienia wzrostu wartości nieruchomości wskutek wybudowania infrastruktury technicznej, jako łącznej przesłanki prowadzenia postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzenia infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wszystkich pozostałych, jest operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu.

17. Pytanie: Według jakiej procedury wybierani będą rzeczoznawcy? Czy był przetarg na wybór rzeczoznawcy?

Odpowiedź: Każdego roku rzeczoznawca majątkowy wyłaniany jest na podstawie uregulowań prawa zamówień publicznych w trybie przetargu nieograniczonego.

18. Pytanie: Czy opłatami objęci również jako właściciele działek firmy prywatne, państwowe, Skarb Państwa, gmina Dąbrowa Górnicza? W jakiej wysokości?

Odpowiedź: Powołany na wstępie art. 144 o gospodarce nieruchomościami określa, że właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury

technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich i ma on zastosowanie także do użytkowników wieczystych 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.

Według art. 146 ust. 2 cyt. wyżej ustawy wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały a wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy.

Z-CA PREZYDENTA MIASTA
Paweł Gócyła

Załączniki:

1. Spis ulic, w które są objęte projektem p.n. "Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w gminie Dąbrowa Górnicza" - etap I.

Do wiadomości:

1. Biuro Rady Miejskiej, w miejscu.
2. WA – Referat Organizacyjny, w miejscu.
3. Wydział Inwestycji Miejskich, w miejscu.
4. Wydział Gospodarki Nieruchomościami, w miejscu.
5. Wydział Komunikacji i Drogownictwa, w miejscu

Zestawienie ulic ujętych w inwestycji pn. : "Uporządkowanie gospodarki wodno - ściekowej w gminie Dąbrowa Górnicza" – etap I (Kontrakty W1, W2-IIA, W2-IIB, W3A, W3B, W4, W5)

L.p.	Nazwa ulicy
1.	Orkana
2.	T. Gruszczyńskiego
3.	J. Łuszczaka
4.	Chabrowa
5.	Akacyjowa
6.	Majewskiego
7.	Tysiąclecia
8.	11-go Listopada
9.	Leśna
10.	J. Piłsudskiego
11.	G. Morcinka
12.	Zwycięstwa
13.	Zakładowa
14.	Jasna
15.	Unruga
16.	Kostury
17.	Spacerowa
18.	Orzechowa
19.	Wypoczynkowa
20.	Grunтова
21.	Baśniowa
22.	Stawowa
23.	Konstytucji
24.	Kusocińskiego
25.	Parkowa
26.	Zakątek
27.	Roździeńskiego
28.	Tworzeń
29.	Zaplecze
30.	Limanowskiego
31.	Robotnicza
32.	Braci Pękalskich
33.	Gwardii Ludowej
34.	Laski
35.	Wróblewskiego
36.	Napierskiego
37.	Gałczyńskiego
38.	Podlęnicka
39.	Bohomolca
40.	Topolowa
41.	Łęknice
42.	Północna
43.	Zuchów

44.	Graniczna
45.	Dolna
46.	Furmana
47.	Średnia
48.	Dembowskiego
49.	Łącząca
50.	Stalowa
51.	Ciasna
52.	Wesoła
53.	Klonowa
54.	Cupiata
55.	Dudkiewicza
56.	Dziewiąty
57.	Hempla
58.	Janowska
59.	Konopnickiej
60.	Odrodzenia
61.	Olszowa
62.	Piaskowa
63.	Śliwińskiego
64.	Głowackiego
65.	Granitowa
66.	Grunwaldzka
67.	Hibnera
68.	Kilińskiego
69.	Kochanowskiego
70.	Marchlewskiego
71.	Modrzewskiego
72.	Niemcewicz
73.	Paderewskiego
74.	Północna
75.	Przodowników
76.	Reja
77.	Sawickiej
78.	Trzydziesty
79.	Urbańskiego
80.	Zapolskiej
81.	Dubois
82.	Korzeniec
83.	Krzynówki
84.	Działki
85.	Kościelna
86.	Jamki
87.	Grabocińska
88.	Hotelowa
89.	Rybna
90.	Równoległa do Polnej
91.	Kozłowskiego

92.	Środkowa
93.	Ofiar Katynia
94.	Kozubka
95.	Warszawska
96.	Stacyjna
97.	Transportowa
98.	Obrońców Pokoju
99.	Szarych Szeregów
100.	Boczna
101.	Sportowa
102.	Szałasowizna
103.	Żurawia
104.	Aleja za Remizą
105.	Towarowa
106.	Astrów
107.	Kombatantów
108.	Wakacyjna
109.	Rzeczna
110.	Sosnowiecka
111.	Sezamkowa
112.	Bursztynowa
113.	Roztoki
114.	Polna
115.	Nadrzeczna
116.	Rapackiego
117.	Hallerczyków
118.	Makowa
119.	Rolnicza
120.	Słoneczna
121.	Langego
122.	Tetmajera
123.	Nałkowskiej
124.	Zabłockiego
125.	Zagłębiowska
126.	Fredry
127.	Projektowana
128.	Łąkowa
129.	Oświecenia
130.	Traktowa
131.	Fiołkowa
132.	Piastowska
133.	Lipowa
134.	Leszczynowa
135.	Kasztanowa
136.	Kalinowa
137.	Zacisze
138.	Rzemieślnicza
139.	Szosowa

140.	Gospodarcza
141.	Związku Orła Białego
142.	Pszenna
143.	Tulipanowa
144.	Dolomitowa
145.	Gościniec Pasieka
146.	Sikorskiego
147.	Targowa
148.	Wapienna
149.	Dreszera
150.	Hutnicza
151.	Górzysta
152.	Dąbrowskiej
153.	Armii Krajowej
154.	Mizerkiewiczza
155.	Skłodowskiej
156.	Dworcowa
157.	Korczyńskiego
158.	Willowa
159.	Pogoria