

Opinia prawna

dotyczy: uczestniczenia mieszkańców w kosztach budowy urządzeń kanalizacyjnych

W aktualnym stanie prawnym jedyną drogą uzyskania środków do budżetu gminy związanych z uczestnictwem właścicieli nieruchomości w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej m.in. wodociągów, kanalizacji budowanych z udziałem gminy zwiększających wartość nieruchomości są przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (DzU z 2000r. Nr 46, poz. 543 z późn.zm.), w szczególności regulującej kwestie opłat adiacenckich.

Zasadniczą przesłanką powstania obowiązku wniesienia opłaty adiacenckiej jest wybudowanie urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem gminy – art. 143 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie przepis art.143 ust.2 w/w ustawy zawiera definicję pojęcia „budowy urządzeń infrastruktury technicznej”, przez którą należy rozumieć urządzenie albo modernizację drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią, przewodów lub urządzeń wodociagowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Obowiązek właściciela nieruchomości uczestniczenia w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej wynika wprost z art.144 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie jest uzależniony od tego, czy osoba zobowiązana do ponoszenia opłaty adiacenckiej faktycznie korzysta z tego urządzenia.

Podstawowym warunkiem powstania obowiązku uiszczenia opłaty adiacenckiej jest fakt wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej i stworzenie warunków do podłączenia nieruchomości do tego urządzenia. Z treści przepisu art.145 ust.1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że wójt może w drodze decyzji określić wysokość opłaty adiacenckiej, jednak nie wcześniej niż po powstaniu warunków podłączenia nieruchomości do wybudowanych urządzeń infrastruktury technicznej i nie później niż w ciągu trzech lat od dnia, w którym powstały te warunki.

Na poczet opłaty adiacenckiej, w myśl art.148 ust 4 w/w ustawy zalicza się wartość świadczeń wniesionych przez właściciela w gotówce lub w naturze na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

mgr Urszula Bidas
RADCA PRAWNY