

## **WYNIKI KONSULTACJI - STANOWISKO URZĘDU MIASTA MILANÓWKA**

W dniach od 12.05.2015 r. do 29.05.2015 r. **odbyły się konsultacje społeczne** z organizacjami pozarządowymi, podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jednolity Dz. U z 2014 r. poz. 1118, ze zm.) oraz mieszkańcami Milanówka, **dotyczące projektu uchwały w sprawie ustalenia stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości.**

Forma konsultacji przewidywała możliwość składania pisemnych opinii, uwag i wniosków za pomocą ustalonego wcześniej formularza (dostępnego na stronie internetowej Miasta Milanówka, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Milanówka oraz w Referacie Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Milanówka, ul. Spacerowa 4, 05-822 Milanówek). Urząd Miasta Milanówka zastrzegł, iż rozpatrywane będą wyłącznie wnioski złożone za pomocą ww. formularza, w nieprzekraczalnym terminie do dn. 29.05.2015 r. Wypełnione wnioski należało dostarczyć osobiście na adres Urzędu Miasta Milanówka: ul. Kościuszki 45, 05-822 Milanówek lub ul. Spacerowa 4, 05-822 Milanówek lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres e-mail: [adiacencka@milanowek.pl](mailto:adiacencka@milanowek.pl), bez konieczności opatrywania go bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. z 2013 r., poz. 262, ze zm.).

Z treścią projektu uchwały można było zapoznać się na stronie internetowej Miasta Milanówka, w Biuletynie Informacji Publicznej, w Referacie Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Milanówka, ul. Spacerowa 4, 05-822 Milanówek (w godzinach pracy Urzędu) oraz na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Milanówka: Budynek C przy ul. Spacerowej 4, 05-822 Milanówek oraz Budynek A przy ul. Kościuszki 45, 05-822 Milanówek.

Przewidziano również udzielanie dodatkowych informacji w sprawie na spotkaniach z Burmistrzem Miasta Milanówka, które odbyły się w dniach od 22-28.05.2015 r.

W ramach konsultacji do Urzędu Miasta Milanówka wpłynęło 5 wniosków, z czego 4 wnioski zostały złożone na formularzu zgłoszenia opinii/uwagi (co stanowiło wymóg formalny), zaś 1 wniosek nie został złożony na formularzu zgłoszenia opinii/uwagi. Spośród ww. wniosków, 4 z nich zostały złożone za pomocą środków komunikacji elektronicznej (e-mail), zaś 1 został złożony w tradycyjnej formie papierowej (na Biuro Podawcze Urzędu).

Wśród poprawnie złożonych wniosków jeden nie odnosił się do przedmiotu konsultacji – tj. treść wniosku nie stanowiła ani opinii, ani wniosku, ani uwagi do zagadnienia wprowadzenia opłaty adiacenckiej.

W związku z powyższym formalnie rozpatrzone zostały wyłącznie 3 wnioski dotyczące projektu uchwały w sprawie ustalenia stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości.

Lp.	Wnioski, opinie, uwagi pogrupowane zgodnie ze złożonymi formularzami	Ustosunkowanie się Urzędu Miasta Milanówka wraz z uzasadnieniem
1.	Sprzeciw wobec opłaty adiacenckiej w przypadku podziału nieruchomości dla rodziny.	<p><u>Bezzasadne</u></p> <p>Ustawa o gospodarce nieruchomościami, w zakresie opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości, z założenia nie przewiduje, wyłączenia z obowiązku uiszczenia opłaty dla jakiegokolwiek grupy, w tym i najbliższej rodziny. Argument ten zatem nie może stanowić przesłanki do oceny zasadności wprowadzenia takiej opłaty, gdyż podważałby ogólnie ideę narzędzia jakim jest opłata adiacencka.</p>
	Sprzeciw wobec opłaty adiacenckiej w przypadku wydzielania drogi z własnej działki.	<p><i>Domniemuje się, że uwaga dotyczy drogi wewnętrznej</i></p> <p><u>Bezzasadne</u></p> <p>Ustawa o gospodarce nieruchomościami, w zakresie opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości, nie wskazuje zwolnień od opłaty ze względu na cel podziału, w związku z czym nie ma znaczenia czy wydzielana droga będzie drogą publiczną, czy wewnętrzną. Argument ten zatem nie może stanowić przesłanki do oceny zasadności wprowadzenia takiej opłaty, gdyż pozostaje w sprzeczności z ogólnym założeniem dotyczącym narzędzia jakim jest opłata adiacencka.</p> <p>Jako uzasadnienie takiego stanu rzeczy można przyjąć, iż o ile w przypadku dróg wewnętrznych nie zachodzi konieczność wykupu gruntu, to mimo wszystko powstaje zobowiązanie związane z zaopatrzeniem danej nieruchomości w infrastrukturę techniczną. Zobowiązanie to może mieć charakter przeszły lub przyszły - do nieruchomości przed podziałem też musiała być kiedyś doprowadzona infrastruktura, zaś nieruchomości powstałe w wyniku podziału nie będą mogły funkcjonować samodzielnie bez doprowadzenia mediów (co np. w przypadku wodociągów stanowi zadanie własne gminy).</p>
2.	Proponowana wysokość opłat nie przyniesie zamierzonych efektów, ponieważ wyhamuje podziały nieruchomości, a w konsekwencji obrót nieruchomościami i ograniczy napływ nowych mieszkańców do Miasta.	<p><u>Częściowo bezzasadne</u></p> <p>Celem opłaty adiacenckiej nie jest przyniesienie efektu, czy wykonania planu. Opłata ta ma za zadanie zmniejszyć koszty urbanizacji gminy wynikające z podziału nieruchomości, który jest uznawany za pierwszy etap procesu inwestycyjnego (za nim idzie obrót</p>

		<p>nieruchomościami i budowa obiektów budowlanych). Opłata adiacencka może wpłynąć jedynie na nieznaczne podniesienie cen na lokalnym rynku nieruchomości, co w konsekwencji nie zahamuje podziałów nieruchomości, ale spowoduje, iż nowi mieszkańcy miasta będą musieli się liczyć z partycypacją w kosztach rozwoju gminy już od momentu zakupu nieruchomości.</p>
	<p>Opłata adiacencka nie musi być maksymalna, aby pokryć koszty jej naliczenia i wyegzekwowania, ponieważ koszty nie są aż tak duże.</p>	<p><u>Bezzasadne</u></p> <p>Celem pobierania opłaty adiacenckiej nie jest pokrycie kosztów jej naliczenia i egzekwowania, ale odciążenie budżetu gminy z kosztów urbanizacji miasta. W związku z powyższym, aby zachować sens pobierania takiej opłaty musi wystąpić zachowanie właściwej proporcji pomiędzy kosztami ponoszonymi przez gminę na urbanizację, dochodem z opłaty redukującym koszty urbanizacji oraz kosztami uzyskania dochodu z opłaty. Nie ma sensu wprowadzania "sztucznej opłaty adiacenckiej", która nie wpłynie na odciążenie budżetu miasta, a jedynie będzie stanowić kolejną skomplikowaną procedurę oraz przyczyni się do pogłębienia biurokratyzacji.</p>
	<p>Wiele samorządów uchwała wysokość opłat na poziomie 3-5%.</p>	<p><u>Bezzasadne</u></p> <p>Teza nie podparta żadnym dowodem, czy przykładem. Przygotowując się do wprowadzenia opłaty adiacenckiej Urząd Miasta Milanówka uzyskał i przeanalizował informacje dotyczące funkcjonowania opłaty adiacenckiej dla wybranych gmin z obszaru metropolitalnego Warszawy (gmin najbardziej nawiązujących charakterem do Milanówka). Na 19 wytypowanych gmin (Mszczonów, Podkowa Leśna, Grodzisk Mazowiecki, Raszyn, Błonie, Izabelin, Lesznowola, Zielonka, Nadarzyn, Łomianki, Jaktorów, Brwinów, Michałowice, Ożarów Mazowiecki, Stare Babice, Konstancin Jeziorna, Marki, Kobyłka, Józefów), 8 gmin nie podjęło uchwały o opłacie adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości, 9 gmina podjęło uchwałę o opłacie adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości, zaś 2 gminy nie naliczają tego typu opłaty z innych przyczyn. Wśród 9 gmin posiadających opłatę, u 8 z nich wynosi ona 30%, zaś tylko u jednej z nich 10%.</p>

	<p>Opłata na poziomie 5-10% przyniosłaby więcej efektów, ponieważ z psychologicznego punktu widzenia nie zniechęciłaby właścicieli nieruchomości do ich podziału.</p>	<p><u>Bezzasadne</u></p> <p>Teza nie podparta żadnym dowodem. Do podziału nieruchomości zachęca przede wszystkim chęć zysku związana z jej sprzedażą. Opłata adiacencka nie zniweluje zysków właścicieli nieruchomości z tytułu ich sprzedaży - zysk nie zostanie wyeliminowany. W przypadku wprowadzenia opłaty adiacenckiej mogłaby ona zostać wliczona w koszt zakupu nieruchomości, a nie w koszt sprzedaży (dotknęłaby potencjalnie przyszłych nabywców, nie zaś właścicieli nieruchomości).</p>
	<p>Opłata na poziomie 5-10% nie powodowałaby oprostowań wydanych decyzji i w efekcie egzekucja opłaty byłaby tańsza, szybsza i łatwiejsza.</p>	<p><u>Bezzasadne</u></p> <p>Teza nie podparta żadnym dowodem. Opłata adiacencka, z uwagi na swój charakter polegający na obowiązkowym świadczeniu pieniężnym powstającym wraz z wzrostem wartości dzielonej nieruchomości, zawsze będzie budzić sprzeciw osób nią dotkniętych bez względu na jej wysokość. Procedura naliczenia poboru i wyegzekwowania opłaty jest identyczna niezależnie od wysokości stawki procentowej.</p>
<p>3.</p>	<p>Fakt naliczenia opłaty adiacenckiej byłby krzywdzący z uwagi na to, że przy podziałach innych działek na terenie Miasta, w tym również działek sąsiednich, taka opłata nie była zastosowana.</p>	<p><u>Zasadne</u></p> <p>Faktem jest, że analogiczne postępowania podziału nieruchomości przeprowadzone w niedalekim odstępie czasu, mogłyby różnić się obowiązkiem lub brakiem obowiązku uiszczenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu jej podziału. Należy jednak zauważyć, iż w przypadku każdej zmiany w podejściu do funkcjonowania gminy, występować będzie moment w którym z dnia na dzień nastąpi inne traktowanie tego samego przypadku. Oznacza to, że tylko brak podejmowania reform może nie budzić wątpliwości dotyczących sprawiedliwości wprowadzenia zmian w danym czasie. W takim przypadku słusznym wydaje się kierowanie szeroko pojętym interesem gminy oraz podejmowanie decyzji uzasadnionych w dłuższej perspektywie czasu.</p>

<p>Wprowadzenie opłaty może spowodować, iż właściciele nieruchomości nie będą chcieli dzielić swoich działek, a w szczególności dzielić większych nieruchomości rolnych, co zwiększyłoby zdolność zbywalności wyodrębnionych w wyniku tego podziału mniejszych działek.</p>	<p><u>Częściowo bezzasadne, częściowo niezrozumiałe</u></p> <p>Opłata nie wpłynie bezpośrednio na ilość podziałów nieruchomości, ponieważ za podziałem nieruchomości idzie zysk z ich sprzedaży i występuje on niezależnie od opłaty adiacenckiej (czy jej wysokości) - opłata naliczana jest nie od wartości nieruchomości, ale od wzrostu jej wartości wskutek podziału. W przypadku przekształcenia gruntów rolnych w budowlane zysk ten jest potencjalnie największy. Opłata może wpłynąć jedynie na nieznaczne podniesienie cen na lokalnym rynku nieruchomości, co w konsekwencji nie zahamuje podziałów nieruchomości, lecz spowoduje, że nowi mieszkańcy miasta będą musieli liczyć się z partycypacją w kosztach rozwoju gminy już od momentu zakupu nieruchomości (opłata dotknęłaby potencjalnie przyszłych nabywców, a nie właścicieli nieruchomości).</p> <p>Niezrozumiałym jest pojęcie: <i>zdolność zbywalności działek</i>.</p>
<p>Wprowadzenie opłaty adiacenckiej będzie miało w niedalekiej przyszłości duży wpływ na zjawisko stagnacji Milanówka.</p>	<p><u>Bezzasadne</u></p> <p>Teza nie podparta żadnym dowodem. Faktem jest, iż budżet miasta Milanówka „nie nadaża za tempem jego urbanizacji”, a aktualna polityka przestrzenna gminy nie została kompleksowo określona (jedynie niewielki obszar Milanówka pokryty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wyraźnie wskazującymi rozwój zabudowy). Skutki finansowe urbanizacji nie zostały odpowiednio oszacowane i rozłożone w sposób optymalny z punktu widzenia gospodarowania budżetem gminy (niezależna inicjatywa Inwestorów na polu urbanizacji nie musi liczyć się z uwarunkowaniami budżetu i zdolnościami finansowymi gminy). Opłata adiacencka ma za zadanie jedynie odciążyć budżet miasta, a nie zahamować rozwój Milanówka.</p>
<p>Podział nieruchomości rolnych przyczyniłby się w znacznym stopniu do rozwoju części Miasta oraz spowodowałby napływ nowych mieszkańców, chcących się osiedlić na stałe, chcących płacić podatki.</p>	<p><u>Bezzasadne</u>, ponieważ oparte na nieudowodnionej tezie o zahamowaniu rozwoju miasta w skutek wprowadzenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości</p> <p>Skoro jako korzystne uznać zjawisko napływu nowych mieszkańców do miasta, nie sposób zakwestionować, iż korzystnym, a przede wszystkim sprawiedliwym społecznie i przestrzennie, byłoby gdyby nowi mieszkańcy</p>

		od samego początku (kupna nieruchomości) partycypowali w kosztach wykupu gruntów pod drogi publiczne oraz kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej.
	Bardzo często dokonuje się podziałów bez wydzielenia działek pod drogi, co w takim przypadku?	<p><u>Bezzasadne</u></p> <p>Ustawa o gospodarce nieruchomościami, w zakresie opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości, nie przewiduje wyłączenia z obowiązku uiszczenia opłaty w przypadku podziałów nieruchomości w ramach których nie są wydzielane działki pod drogi publiczne. Oznacza to równe z założenia traktowanie podziałów nieruchomości, które w teorii stanowią pierwszy etap procesu inwestycyjnego i pociągają za sobą zobowiązania związane z zaopatrzeniem nieruchomości w infrastrukturę techniczną. Argument ten zatem nie może stanowić przesłanki do oceny zasadności wprowadzenia opłaty adiacenckiej, gdyż podważałby ogólną ideę narzędzia partycypacji Inwestorów w kosztach urbanizacji.</p>
	Co w przypadku kiedy właściciele nieodpłatnie przekazują działki przeznaczone pod drogi na rzecz gminy lub gdy powstałe drogi pozostają drogami prywatnymi, czy wówczas również planowane jest pobieranie opłaty adiacenckiej.	<p><u>Bezzasadne</u></p> <p>Ustawa o gospodarce nieruchomościami, w zakresie opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości, nie wskazuje zwolnień od opłaty ze względu na cel podziału, w związku z czym nie ma znaczenia czy wydzielana droga będzie drogą wewnętrzną, czy publiczną. Nieodpłatne przekazanie działek pod drogi publiczne wpływa jedynie w sposób dodatkowy na zmniejszenie kosztów urbanizacji i nie ma bezpośredniego związku z opłatą adiacencką. Zatem podniesiony argument nie może stanowić przesłanki do oceny zasadności wprowadzenia takiej opłaty, gdyż pozostaje w sprzeczności z ogólnym założeniem dotyczącym narzędzia jakim jest opłata adiacencka.</p> <p>Jako uzasadnienie takiego stanu rzeczy można przyjąć, iż wraz z urbanizacją powstają także zobowiązania związane z zaopatrzeniem nieruchomości w infrastrukturę techniczną, które to zobowiązania mają być niwelowane partycypacją Inwestorów w ogólnych kosztach ponoszonych przez gminę.</p>
4.	Wniosek złożony w formie niezgodnej z wymaganiami określonymi w ogłoszeniu o konsultacjach. Adekwatnie do informacji zamieszczanych w ogłoszeniu konsultacji społecznych – „ <i>zastrzega się, iż rozpatrywane będą wyłącznie uwagi złożone w terminie za pomocą formularza</i> ” – wniosek nie jest rozpatrywany.	

5.	Wniosek nie odnosił się do przedmiotu konsultacji tj. treść wniosku nie stanowiła ani opinii, ani wniosku ani uwagi do zagadnienia wprowadzenia opłaty adiacenckiej – wniosek nie jest rozpatrywany.
----	--

Pełna treść zgłoszonych wniosków / uwag / opinii stanowi załączniki do niniejszego podsumowania konsultacji.