

OPLĄTY ADIACENCKIE RENTA PLANISTYCZNA

- **Opląty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z jej podziałem.**

Zgodnie z art. 98a ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2204), jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wzrosnie jej wartość, Prezydent Miasta Skierniewice może ustalić w drodze decyzji opłatę adiacencką z tego tytułu. Stawkę procentową opłaty adiacenckiej ustala Rada Miasta Skierniewice w drodze uchwały w wysokości nie większej niż 30 % różnicy wartości nieruchomości. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział stanie się ostateczna.

Zgodnie z uchwałą nr 37/2000/22 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 maja 2000 r. ustalono stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału w wysokości 20% różnicy wartości nieruchomości przed jej podziałem i po dokonaniu podziału.

Jeżeli nie zostanie stwierdzona różnica wartości (tzn. wzrost wartości) to opłata nie może być naliczona.

- **Opląty adiacenckie z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej (np. sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, budowa nowej drogi od podstaw).**

Przepisy prawne regulujące te opłaty są zawarte w art. 143 – 148 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2204).

Zgodnie z treścią art. 145 w/wym. ustawy, jeżeli w wyniku wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej wzrosnie wartość nieruchomości, Prezydent Miasta może ustalić w drodze decyzji opłatę adiacencką z tego tytułu. Wzrost wartości nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy.

Stawkę procentową opłaty ustala rada gminy w wysokości nie większej niż 50% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową danego urządzenia. W Skierniewicach obowiązuje stawka wynosząca 40% różnicy wartości nieruchomości przed i po wybudowaniu urządzenia, zgodnie z uchwałą Nr 112/99/12 Rady Miejskiej w Skierniewicach z dnia 8 lipca 1999r.

Inwestycje te muszą powstać z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

Opląty adiacenckie nie obejmują nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne lub leśne, a w przypadku braku planu miejscowego – nieruchomości wykazywanych w ewidencji gruntów jako grunty rolne lub leśne, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Decyzja w sprawie opłaty adiacenckiej winna być wydana w terminie do 3 lat od daty odbioru infrastruktury technicznej. Po upływie tego terminu opłata adiacencka nie może być wymierzona.

Opłata adiacencka może być, na wniosek właściciela nieruchomości, rozłożona na raty roczne płatne w okresie do 10 lat. Raty podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Należność podlega zabezpieczeniu poprzez ustanowienie hipoteki w księdze wieczystej.

- **Renta planistyczna z tytułu zmiany zapisu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.**

Zagadnienie opłaty planistycznej normuje art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 1945).

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość (zanim minie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące), Prezydent Miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Dokładna wysokość renty planistycznej jest ustalana każdorazowo w drodze decyzji, na podstawie operatu szacunkowego określającego wzrost wartości tej nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy.

Jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo z jego zmianą, wartość nieruchomości została obniżona, w przypadku chęci jej sprzedaży zbywający może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości tej nieruchomości. Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mają charakter cywilnoprawny i realizuje się je w drodze stosownej umowy, a rozstrzygają je sądy powszechne.

Zgodnie z ustawą, wysokość odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami.