

## **Informacja Burmistrza Szubina**

### **o wydanych decyzjach dotyczących naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - „renta planistyczna” za okres od 01.10.2010 r. do 30.09.2011 r.**

Kształtowanie ładu przestrzennego oraz prowadzenie polityki przestrzennej gminy wymaga systematycznego działania w kierunku tworzenia planów miejscowych obejmujących swym zasięgiem te tereny, które cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych inwestorów. Procedura sporządzania planu miejscowego bywa czasochłonna oraz skomplikowana, a także wiąże się z poniesieniem przez gminę pewnych kosztów. Jednak korzyści jakie daje gminie plan miejscowy, poprzez określenie zasad zabudowy i zagospodarowania działek, ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, jest niewspółmiernie ważniejsze. Można by rzec, że plany miejscowe wyznaczają nowe kierunki rozwoju gminy oraz przyciągają inwestorów.

W planie miejscowym ustala się m.in.: wymogi dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz kształtowania przestrzeni publicznej. Ponadto ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje umieszczenie w planie miejscowym zapisów dotyczących wysokości stawki procentowej stanowiącej podstawę do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Stawka procentowa określona w planie miejscowym nie może być wyższa niż 30 %. Naliczenie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości odbywa się na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Natomiast art. 37 ust. 8 wspomnianej ustawy nakłada na burmistrza obowiązek okresowego przedstawienia, odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku - na sesji rady gminy informacji o zgłoszonych żądaniach, w sprawach: odszkodowania za poniesioną szkodę, wykupienia nieruchomości lub naliczenia renty planistycznej.

Uchwalenie planu miejscowego w przeważającej większości powoduje zwiększenie wartości nieruchomości położonych na terenie objętym planem. Ustawodawca zapewnił gminom możliwość odzyskania części zainwestowanych środków finansowych w sporządzenie planu miejscowego poprzez pobranie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zwanej potocznie „rentą planistyczną”.

Należy też wspomnieć o tym, że chronione są również prawa obywatela, poprzez art. 36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo

użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

- odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo,
- wykupienia nieruchomości lub jej części.

Do tej pory nie było takiego żądania.

Renta planistyczna pobierana jest od właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości tylko raz, w momencie jej zbycia. Jest to opłata jednorazowa i nie ma prawnych możliwości naliczenia więcej niż raz jej wysokości dla jednej nieruchomości, a sprzedawanej kilkakrotnie. Należy pamiętać, iż renta planistyczna może być pobierana tylko i wyłącznie w okresie pięciu lat od momentu obowiązywania planu miejscowego. Naliczenie opłaty z tytułu wzrostu wartości dla sprzedanej nieruchomości po wskazanym terminie jest niedopuszczalne.

Po sporządzeniu umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, notariusz jest zobowiązany przesłać burmistrzowi wypis tego aktu w ciągu siedmiu dni od zawarcia umowy. Na podstawie otrzymanego dokumentu burmistrz zawiadamia strony o rozpoczęciu z urzędu postępowania administracyjnego, mającego na celu ustalenie wysokości renty planistycznej. Następnie zleca się rzeczoznawcy przygotowanie operatu szacunkowego, z którego wynikać będzie wartość, jaką miała dana nieruchomość przed uchwaleniem planu oraz jaką wartość ma nieruchomość po jego uchwaleniu lub zmianie. Naliczenie renty planistycznej polega na obliczeniu kwoty, która stanowi procent określony w planie miejscowym, z różnicy między wartością nieruchomości po uchwaleniu lub zmianie planu, a jej wartością określoną przed jego uchwaleniem. Wysokość renty planistycznej ustala się na dzień sprzedaży nieruchomości.

W związku z powyższym burmistrz, korzystając z możliwości jakie daje mu art. 36 ust. 4, przywołanej wyżej ustawy, ustala jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, która stanowi dochód własny gminy.

W analizowanym okresie wydano dwie decyzje o naliczeniu renty planistycznej. Przywołane tutaj decyzje wydano na podstawie sporządzonych przez uprawnionego rzeczoznawcę operatów szacunkowych. Jak wynika z przedstawionych operatów wartość rynkowa nieruchomości przy uwzględnieniu ich przeznaczenia w obowiązującym planie miejscowym nie wzrosła. Zatem nie została naliczona żadna opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. W tabeli poniżej zaprezentowano wykaz decyzji w sprawie naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wydanych przez Burmistrza Szubina w badanym okresie.

Dla porównania, poprzednia taka analiza obejmująca okres od 01.07.2009 r. do 30.09.2010 r. wykazała tylko dwa przypadki naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uwidacznia się gwałtowny spadek przychodów gminy z tytułu renty planistycznej. Na powyższy stan rzeczy największy wpływ mają niewątpliwie trzy czynniki. Pierwszy to, mniejsza liczba przeprowadzanych transakcji dotyczących zbywania nieruchomości przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, a położonych na obszarach, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Drugi to taki, że dla większości planów miejscowych minął okres, w którym zbycie nieruchomości powoduje naliczenie renty planistycznej. Ostatnim czynnikiem, mającym wpływ na zmniejszenie wpływów do budżetu gminy z tytułu renty planistycznej jest wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 09.02.2010 r. (Dz. U. Nr 24 , poz. 124). Wspomniany wyrok jest o tyle istotny, że nakazuje przy określaniu wartości

rynkowej nieruchomości uwzględnić jako dotychczasowe przeznaczenie terenu, obowiązujące przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przed 01.01.1995 r., a które utraciły moc 31.12.2003 r. Jest to według Trybunału Konstytucyjnego zgodne z zasadami równości i sprawiedliwości społecznej.

W prezentowanym okresie, z tytułu renty planistycznej, na konto urzędu wpłynęła suma w wysokości 8.835,79 zł. Jest to wartość renty planistycznej, naliczonej w latach poprzednich, a którą nadal spłacają byli właściciele nieruchomości. W dalszym ciągu z lat poprzednich do zapłacenia pozostała kwota w wysokości 85.936,41 zł.

Osoby, które do tej pory nie dokonały wpłat wynikających z naliczenia renty planistycznej są systematycznie upominane i wzywane o uregulowanie swoich zobowiązań finansowych wobec gminy. Po bezskutecznym upomnieniu, w stosunku do osób, które w dalszym ciągu nie zapłaciły wspomnianej opłaty, wszczęte zostają postępowania o egzekucji administracyjnej.

Ponadto, informuję, że aktualnie toczą się cztery postępowania o naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Tym samym kwota renty planistycznej do końca br. może jeszcze wzrosnąć.

Tabela: Decyzje wydane w sprawie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, dane za okres od 1.10.2010 r. do 30.09.2011 r.

Lp.	Obręb nr działki, prawo do nieruchomości	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Przeznaczenie w mpzp przed uchwaleniem planu	Przeznaczenie w mpzp po uchwaleniu planu	Wartość nieruchomości przed uchwaleniem planu zł	Wartość nieruchomości po uchwaleniu planu zł	Obniżenie lub wzrost wartości nieruchomości zł	Wysokość opłaty (30%) zł	Plan miejscowy	Data wydania decyzji
1	Rynarzewo 555/25 własność	950	rolna niezabudowana	teren przeznaczony pod mieszkalnictwo z funkcją uzupełniającą – działalność gospodarcza	68.400,00	68.400,00	00,00	00,00	Rynarzewo uchwała XXXIV/281/06	30.09.2011
2	Rynarzewo 549/6 własność	1376	zabudowana budynkiem mieszkalnym – w budowie	teren przeznaczony pod mieszkalnictwo z funkcją uzupełniającą – działalność gospodarcza	103.200,00	103.200,00	00,00	00,00	Rynarzewo uchwała XXXIV/281/06	30.09.2011

Informację przygotował Inspektor Referatu Zagospodarowania Przestrzennego:  
Bogumił Wesółowski

**BURMISTRZ**  
*[Podpis]*  
Bogumił Wesółowski

Szubin, dnia 10.10.2011 r.