



” Opłata planistyczna a opłata adiacencka. Czym są, jakie są różnice i czy można ich uniknąć?

Karol Kacprzak

Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON

ANALIZA CENTRUM AMRON

3 marca 2023





Na obowiązki stron transakcji sprzedaży nieruchomości wpływ ma m.in. jej stan prawny oraz inne okoliczności faktyczne, które jej dotyczą. Dwa z zobowiązań publicznoprawnych ściśle związane z obrotem nieruchomościami często bywają ze sobą mylone, mimo że w polskim systemie prawnym funkcjonują od wielu lat. Ich nałożenie najczęściej stanowi istotne obciążenie finansowe dla właścicieli nieruchomości. Mowa o opłacie adiacenckiej i rencie (opłacie) planistycznej. Ich wspólną cechą jest to, że obie związane są ze wzrostem wartości nieruchomości. W niniejszym artykule znajdziesz odpowiedź na pytanie, kiedy wyżej wymienione opłaty mogą zostać nałożone, kto ustala ich wysokość oraz co można zrobić, by mitygować ryzyko ich poniesienia.

Na początku warto zaznaczyć, że renta planistyczna wynika z wprowadzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego lub jego zmiany, co wiąże się z tym, że właściciele lub użytkownicy wieczystości nieruchomości najczęściej dowiadują się o obowiązku jej zapłaty w momencie sprzedaży nieruchomości, natomiast opłata adiacencka jest nakładana w wyniku działań podjętych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości.

CZYM JEST OPŁATA ADIACENCKA?

Opłata adiacencka uregulowana została w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Określa się nią opłatę publicznoprawną, która nakładana jest na właścicieli nieruchomości oraz użytkowników wieczystych (jeżeli wnieśli opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa), w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej (np. budowa sieci uzbrojenia terenu, drogi) z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości (skutkując np. lepszym układem funkcjonalnym na danym terenie), a także podziałem nieruchomości. Jeżeli wartość nieruchomości wzrośnie z tytułu wymienionych powyżej, to wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić w drodze decyzji opłatę adiacencką z tego powodu.

Wysokość stawki określa – w drodze uchwały – rada gminy. Zgodnie z ustawą wysokość opłaty adiacenckiej nie może być większa niż 30% różnicy wartości nieruchomości w przypadku jej podziału. Osoby, które otrzymały nowe nieruchomości wydzielone w wyniku scalenia i podziału, są zobowiązane do wniesienia na rzecz gminy opłat adiacenckich w wysokości do 50% wzrostu wartości tych nieruchomości, w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych. W przypadku budowy na nieruchomości urządzeń infrastruktury technicznej ze środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, wysokość opłaty adiacenckiej może wynieść maksymalnie aż 75% wzrostu wartości nieruchomości. Podmiotem decydującym o nałożeniu opłaty jest wójt, burmistrz lub prezydent miasta, aczkolwiek nałożenie możliwe jest tylko wtedy, gdy gmina określi jej stawkę procentową. Ponadto, gmina podejmując uchwałę o scaleniu i podziale nieruchomości powinna zawrzeć w niej informacje na temat terminu, sposobu zapłaty oraz wysokości opłaty adiacenckiej. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Jest możliwość spłacenia opłaty adiacenckiej na raty, jednakże okres spłaty nie może przekraczać 10 lat.



Pojawia się pytanie: kto będzie zobowiązany do uiszczenia opłaty adiacenckiej w przypadku zbycia nieruchomości? W takiej sytuacji decydujące znaczenie będzie miał termin uprawomocnienia się decyzji o nałożeniu opłaty – jeśli decyzja uprawomocniła się przed datą transakcji, to wówczas obowiązek spoczywa na sprzedającym nieruchomość. Podczas zakupu nieruchomości warto, aby kupujący przeanalizował sytuację prawną nieruchomości w tym zakresie, by nie zostać później zaskoczonym niespodziewanymi opłatami. Uniknięcie lub zmniejszenie tej opłaty nie jest najprostsze, aczkolwiek możliwe, np. w przypadku popełnienia błędu przez urzędnika lub rzeczoznawcę. Weryfikacja poprawności nałożenia obowiązku uiszczenia opłaty powinna rozpocząć się od sprawdzenia, czy uchwała samorządu w sprawie opłat adiacenckich była obowiązująca w czasie oddania do użytku zbudowanej infrastruktury technicznej (jeśli sprawa dotyczy wzrostu wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej). Należy również pamiętać, że urząd może nałożyć opłatę do 3 lat. W kolejnym kroku warto również przeanalizować poprawność operatu szacunkowego (najlepiej ze specjalistą w tym zakresie). W przypadku wystąpienia rażących błędów jest możliwość podważenia decyzji o opłacie w Samorządowym Kolegium Odwoławczym i sądzie administracyjnym.

W przypadku niezwołania zebrania przez zarząd lub zarządcę w wyznaczonym terminie, ustawa przewiduje, że właściciele lokali mają prawo do samodzielnego zwołania takiego zebrania. Każdy właściciel może mieć swojego pełnomocnika i być przez niego reprezentowanym na zebraniu. W momencie podjęcia uchwały, tzn. uzyskania pod nią większości głosów, zarząd jest zobowiązany do poinformowania o tym fakcie wszystkich współwłaścicieli.

CZYM JEST OPŁATA PLANISTYCZNA?

Opłata planistyczna (lub renta planistyczna) zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładana jest w sytuacji, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera wówczas jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości (tj. od różnicy w wartościach ustalanych przez rzeczoznawcę majątkowego, w celu zachowania obiektywności). Przykładowo, może zdarzyć się sytuacja, w której działka, która dotychczasowo w planie miejscowym określona była jako grunt rolny, po jego zmianie zostaje przekwalifikowana na działkę budowlaną, co przekłada się na wzrost jej wartości. Jeżeli właściciel sprzeda działkę, to wówczas urząd może obciążyć właściciela rentą planistyczną. W przypadku, kiedy strona wystąpi o wypis z miejscowego planu dla swojej nieruchomości, gmina ma obowiązek podać wysokość opłaty planistycznej terenu objętego wypisem z planu. Warto pamiętać, że opłata może zostać nałożona w okresie do 5 lat od dnia uchwalenia lub zmiany planu i obciąża zbywającego. Jednym ze sposobów na uniknięcie opłaty jest więc odczekanie – sprzedający nie będzie zobowiązany do uiszczenia opłaty, jeśli sprzeda nieruchomość w terminie późniejszym niż 5 lat od dnia zmiany/ wprowadzenia MPZP. Innym sposobem jest również zawarcie umowy przedwstępnej, ponieważ nie przenosi praw własności, tym samym nie nakłada obowiązku uiszczenia opłaty, natomiast dopiero po upływie 5 lat od zmiany/ wprowadzenia MPZP zawrzeć umowę właściwą. W przypadku umowy darowizny również opłata nie zostanie pobrana, ponieważ do jej nałożenia zbycie gruntu powinno być odpłatne. W celu uniknięcia opłaty można również odwołać się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego lub sądu administracyjnego, podważając operat i związek pomiędzy wzrostem wartości nieruchomości a zapisami w planie miejscowym.



PODSUMOWANIE

Reasumując, zarówno opłata adiacencka, jak i planistyczna związana jest ze wzrostem wartości nieruchomości. Zasadniczą różnicą pomiędzy nimi jest moment nałożenia obowiązku jej uiszczenia – w przypadku renty planistycznej obowiązek jest nakładany w przypadku zbycia nieruchomości, natomiast opłata adiacencka powinna zostać uiszczona niezależnie od tego. Inną cechą różnicującą jest przyczyna – w przypadku opłaty adiacenckiej może to wynikać w związku z działaniem właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości (np. podział nieruchomości, scalenie i podział) lub państwa/jednostek samorządu terytorialnego (np. budowa sieci uzbrojenia terenu, drogi), zaś renta planistyczna wynika z wprowadzenia lub zmiany MPZP.



KAROL KACPRZAK

Specjalista ds. Analiz i Rozwoju Systemu AMRON

e-mail: karol.kacprzak@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.