

8 lutego 2008



Na scaleniu i podziale skorzysta gmina i właściciel

Gminie należy się 50 procent przyrostu wartości gruntu będącego skutkiem scalenia, podziału i wydzielenia nowych nieruchomości Nowością, która przyniosła ustawa z 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (DzU nr 173, poz. 1218), jest możliwość uiszczenia opłaty za wzrost wartości gruntu w formie przeniesienia na gminę, za jej zgodą, praw do działki wydzielonej wskutek podziału.

Gminie należy się 50 procent przyrostu wartości gruntu będącego skutkiem scalenia, podziału i wydzielenia nowych nieruchomości

Nowością, która przyniosła ustawa z 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (DzU nr 173, poz. 1218), jest możliwość uiszczenia opłaty za wzrost wartości gruntu w formie przeniesienia na gminę, za jej zgodą, praw do działki wydzielonej wskutek podziału.

Istota tej opłaty jest taka sama jak innych opłat adiacenckich: zapewnia gminie „udział” w przyroście wartości nieruchomości wydzielonych w wyniku procedury scalenia i podziału. Procedura ta składa się z dwu etapów - pierwszy to scalenie wszystkich uczestniczących w niej nieruchomości, drugi to ponowny podział na działki. Podstawą do jej wszczęcia jest uchwała rady gminy (art. 101 - 108 ustawy z 1997 r.). Obowiązek uzbrojenia terenu spoczywa w tym wypadku na gminie.

Opłata adiacencka powoduje, że w wydatkach tych będą partycypować również uczestnicy postępowania obejmującego scalenie i podział - właściciele i użytkownicy wieczysti. Mogą one wynosić do 50 proc. wzrostu wartości nieruchomości otrzymanych w wyniku tej procedury. Mogą być więc niższe. Stawkę tę ustala rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości.

Szczegółowe zasady i tryb ustalania opłat adiacenckich i rozliczania kosztów normuje rozporządzenie Rady Ministrów z 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (DzU nr 36, poz. 736).

Wartość nieruchomości posiadanych przed podziałem i otrzymanych w wyniku podziału i scalenia musi wycenić rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając także urządzenia infrastruktury technicznej planowane do wybudowania. Ustalenie zaś samej opłaty należy do

wójta, burmistrza, prezydenta miasta.

W wyniku wspomnianej nowelizacji z 24 sierpnia 2007 r. w art. 107 ustawy z 1997 r. znalazł się wyraźny zapis, że wydaje on stosowną decyzję zgodnie z ugodą albo uchwałą rady o scaleniu i podziale nieruchomości. Terminy i sposób wnoszenia opłaty uzgadniają uczestnicy postępowania z wójtem (burmistrzem czy prezydentem). Jeśli do ugody nie dojdzie, kwestie te rozstrzyga rada gminy już przy podejmowaniu uchwały o scaleniu i podziale.

Co ważne, termin wniesienia opłaty adiacenckiej ustalony przez radę gminy nie może być krótszy niż termin wybudowania urządzeń składających się na uzbrojenie terenu. Jeżeli uczestnicy partycypowali w kosztach uzbrojenia terenu, choćby w formie własnej robocizny, wartość związanych z tym świadczeń powinna być zaliczona na poczet opłaty adiacenckiej. Opłata ustalona na podstawie wyceny wartości dokonanej przez rzeczoznawcę jest waloryzowana na dzień wydania decyzji o tej opłacie.

W ugodzie można ustalić, że opłata będzie wnoszona w ratach. Jej spłata musi być zabezpieczona, przede wszystkim hipotecznie. Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej jest wówczas podstawą do wpisu tej hipoteki do księgi wieczystej. Gmina może się zgodzić na uiszczenie tej opłaty w formie przeniesienia na nią praw do działki wydzielonej wskutek podziału. Musi stosować odpowiednio przepisy ordynacji podatkowej (art. 66) o zapłacie zaległych podatków przez przeniesienie własności rzeczy i praw majątkowych, w zależności od rodzaju podatku - na Skarb Państwa albo na gminę, jeśli dany podatek zasila jej budżet. Opłata adiacencka jest niezależna od kosztów scalenia i podziału. Koszty tego przedsięwzięcia, w tym wycen, obciążają uczestników proporcjonalnie do posiadanych nieruchomości objętych scaleniem, jeżeli procedurę tę gmina wszczęła na ich żądanie.

Gmina na podstawie ustawy z 1997 r. może pobierać jeszcze inne opłaty adiacenckie:

- z racji partycypowania w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak drogi, kanalizacja, zwiększających wartość nieruchomości (pisaliśmy o tym w „Rz” z 24 października 2007 r.),
- z racji wzrostu wartości nieruchomości wskutek jej podziału (por. „Rz” z 19 września 2007 r.).

Nowelizacja z 24 sierpnia 2007 r. do ustawy z 1997 r. skorygowała również przepisy dotyczące tych opłat.

Niezależnie od opłaty adiacenckiej gminie należeć się może także tzw. renta planistyczna, jeśli nastąpił przyrost wartości nieruchomości wskutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego („Rz” z 21 listopada 2007 r.). Gminna może się jej domagać, ale tylko wówczas, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości zbył ją

przed upływem pięciu lat, licząc od dnia, w którym plan albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Źródło : Rzeczpospolita