

OFERTA dotycząca reprezentowania w postępowaniach dotyczących renty planistycznej i opłat adiacenckich oraz odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości.

Szanowni Państwo na wstępie pozwolimy sobie na kilka słów tytułem nakreślenia problematyki związanej z jednym z zagadnień jakim zajmuje się nasza firma, a mianowicie reprezentowaniem właścicieli nieruchomości inwestycyjnych w postępowaniach dotyczących renty planistycznej i opłat adiacenckich, oraz uzyskiwaniem odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości.

Profesjonalna obsługa w tym zakresie pozwala niejednokrotnie na bardzo znaczne obniżenie koniecznych do zapłacenia opłat lub brak tych opłat, a na podstawie ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* możliwe jest również uzyskiwanie odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości wywołanych zmianą lub uchwaleniem planu.

Opłata adiacencka ustalana jest przez gminę na podstawie ustawy *o gospodarce nieruchomościami*. Opłatę adiacencką może być ustalona jedynie w związku z wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym:

- 1) budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, (Rozdział nr.7)
- 2) podziałem nieruchomości, (art.98a)
- 3) scaleniem i podziałem nieruchomości.(art.98b)

Każdy z wymienionych tytułów prawnych stanowi samodzielną i odrębną podstawę do ustalenia i pobrania opłaty adiacenckiej, które mogą zaistnieć równocześnie (z wyjątkiem zbiegu sytuacji określonych w pkt 2 i 3).

Gminy do niedawna jednak rzadko korzystały z możliwości pobierania opłaty adiacenckiej, co w dużej mierze było wynikiem mentalności z poprzedniego systemu, gdyż przepisy umożliwiające pobieranie opłat adiacenckich obowiązują od wielu lat, podstawa prawna znajdowała się nawet w nieobowiązującej już ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r.

Obecnie coraz częściej gminy, w tym i m.st.Warszawa, korzystają z możliwości pobierania opłat adiacenckich. Wynika to w szczególności z zmiany polityki miasta i wychodzenia z zdroworozsądkowego założenia, że społeczność gminy nie może ponosić wszystkich kosztów budowy urządzeń infrastruktury technicznej np.: wodociągu w ulicy X, jeśli korzystać z niego będą jedynie mieszkający przy niej ludzie.

Ustawodawca wprowadził zatem konieczność partycypowania, przez mieszkańców, w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej, wychodząc z założenia, że po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: wodociągi, gazociągi, kanalizacja, drogi wzrasta wartość nieruchomości.

Analogiczne rozwiązania przyjęto w sytuacji dokonywania podziałów oraz scaleń, gdyż podział dużej działki np.: 1ha na mniejsze budowlane z założenia powodować powinien wzrost wartości działki, podobnie jak scalenie kilku małych bardzo wąskich działek, a następnie podział na pełno wartościowe działki ewidencyjne.

Ustalenie opłaty adiacenckiej jest zatem wynikiem wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanym wymienionymi enumeratywnie, w ustawie *o gospodarce nieruchomościami*, zdarzeniami.

Opłata planistyczna (renta planistyczna) jest to również danina na rzecz gminy jednakże jej podstawy prawne wynikają z innej ustawy, a mianowicie art. 36 ust.4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Naliczana i pobierana jest ona z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego (zmiana planu, nowy plan) zmianą przeznaczenia danej nieruchomości w planie miejscowym. W przeciwieństwie do opłaty adiacenckiej, opłata planistyczna nie jest automatycznie naliczana w związku z wzrostem wartości nieruchomości związanym z zmianą planu, gdyż przesłanką *sine qua non* jej naliczenia jest dokonanie zbycia nieruchomości przez dotychczasowego jej właściciela lub użytkownika wieczystego w okresie 5 lat od dnia wejścia planu/zmiany planu w życie.

Wielu właścicieli nie zdaje sobie sprawy z faktu istnienia takiej opłaty i wystawiając nieruchomość na rynek nie kalkulują kosztów tej opłaty w cenę nieruchomości. W związku z powyższym po sprzedaży nieruchomości zostają nieprzyjemnie zaskoczeni co do zasady uzasadnionymi roszczeniami gminy.

Odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości związanej ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie zawsze w wyniku zmiany planu miejscowego lub jego uchwalenia wartość nieruchomości wzrasta. Czasami wartość nieruchomości na skutek jednego lub kilku niekorzystnych rozwiązań przyjętych w planie może spaść. Taka nieruchomość przestaje być atrakcyjna inwestycyjnie, a zatem powstają podstawy do zgłoszenia stosownych roszczeń w trybie art. 36 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Warunkiem zgłoszenia roszczenia odszkodowawczego przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości po zmianie planu miejscowego lub po jego uchwaleniu jest:

- uniemożliwienie korzystania z nieruchomości lub z jej części w sposób dotychczasowy,
- uniemożliwienie korzystania z nieruchomości lub z jej części zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem,
- istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości lub z jej części w sposób dotychczasowy,
- istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości lub z jej części zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

We wszystkich wymienionych przypadkach koniecznym jest powołanie rzeczoznawcy majątkowego, jako osoby ustawowo uprawnionej do szacowania wartości nieruchomości. Istotą dokonania właściwego rozstrzygnięcia przez organ jest właściwe oszacowanie nieruchomości przez rzeczoznawcę.

Rolą naszej firmy doradczej jest zmierzanie, w stosownych postępowaniach, dotyczących opłaty adiacenckiej i opłaty planistycznej do obniżenia lub doprowadzenia do braku opłat z tych tytułów. Dokonując analiz czynników wpływających na wzrost lub spadek wartości nieruchomości, we właściwej procedurze, przedstawimy organowi prowadzącemu sprawę i powołanemu rzeczoznawcy majątkowemu czynniki mające wpływ na wartość nieruchomości dążąc do naliczenia na rzecz klienta jak najniższej opłaty.

Podobną rolę pełniemy w postępowaniach dotyczących spadku wartości nieruchomości, dążąc do uzyskania dla właściciela jak najwyższego odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości, uzyskania nieruchomości zamiennej lub wykupu nieruchomości (części nieruchomości) po atrakcyjnej cenie.

Zachęcamy Państwa do zapoznania się z szczegółowym opisem działalności firmy na www.lewant.pl Jeśli chcieli byście Państwo bardziej szczegółowo zapoznać się z sygnalizowaną problematyką proponujemy spotkanie w dogodnym dla Państwa terminie. Mamy nadzieję że opisana problematyka będzie przedmiotem zainteresowania z Państwa strony.