



## **Sprawdź czy zapłacisz rentę**

2010-07-23

**Przygotowując się do sprzedaży nieruchomości warto sprawdzić, czy jej wartość nie wzrosła w związku ze zmianą przeznaczenia. Często okazuje się, że kwotą uzyskaną ze zbycia takiej nieruchomości trzeba podzielić się z gminą. Aby uniknąć zaskoczenia, lepiej prześledzić, w jakim przypadku do kasy gminy musimy wpłacić tzw. rentę planistyczną.**

W przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, od wzrostu jej wartości gmina, w ustawowo określonych warunkach, pobiera opłatę zwaną rentą planistyczną.

Wzrost wartości gruntów bardzo często wynika z uchwalenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ze zmiany planów już istniejących. Działki, które dotychczas były gruntami rolnymi często są przeznaczane na budowlane i ich wartość wzrasta, nierzadko nawet kilkakrotnie.

Obowiązek uiszczania opłaty zwanej rentą planistyczną reguluje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepisy ustawy stanowią, że kwotą uzyskaną ze sprzedaży nieruchomości, której wartość wzrosła, musimy podzielić się z gminą, gdy wystąpią łącznie trzy przesłanki. Pierwsza z nich to wzrost wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź jego zmiany. Kolejną, konieczną przesłanką, jest określenie w planie miejscowym bądź jego zmianie, stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości. Trzecią obligatoryjną przesłanką jest zbycie nieruchomości przez dotychczasowego właściciela przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie uchwalonego planu miejscowego bądź dokonanej w nim zmiany. Po upływie tego okresu nie musimy uiszczać renty planistycznej. W toku postępowania administracyjnego ustalana jest wartość nieruchomości przed i po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli wystąpił, na skutek uchwalenia lub zmiany planu, wzrost wartości nieruchomości, organ administracji wydaje decyzję o ustaleniu opłaty z tytułu tego wzrostu. Wysokość renty planistycznej nie może przekraczać 30 procent wzrostu wartości nieruchomości.

Warto zaznaczyć, że obowiązek uiszczania renty planistycznej dotyczy zarówno osób, które sprzedały całą nieruchomość jak i jej część a także zbyły udział w prawie własności nieruchomości.

Informację o umowach sprzedaży nieruchomości gmina uzyskuje od notariuszy, którzy mają obowiązek przesyłania wypisów aktów notarialnych w terminie 7 dni od daty sprzedaży nieruchomości. Notariusze mają również obowiązek poinformować osobę, która sprzedaje nieruchomość, o możliwości ustalenia i co za tym idzie – konieczności uiszczenia renty planistycznej .

W latach 2004 - 2010 krakowscy notariusze przekazali gminie 28913 aktów notarialnych, na podstawie których na podstawie których wszczęto z urzędu 415 postępowań w sprawie ustalenia renty planistycznej. Urząd Miasta Krakowa wydał 309 decyzji ustalających rentę.

W 2009 roku do budżetu miasta wpłynął z tego tytułu prawie milion złotych, co wraz z kwotami wpłaconymi w latach 2004-2010 daje łączną kwotę wpływów z renty planistycznej w wysokości



**Magiczny  
Kraków**

ponad 4 milionów złotych.(KS)