

MASURIA VILLAGE SAJZY FAMILY RESORT
SZACUNKOWA WARTOŚĆ ZYSKÓW I STRAT DLA GMINY EŁK W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ
PLANOWANEJ INWESTYCJI –
OŚRODEK WYPOCZYNKOWY W SAJZACH

Założenia:

1. Do wyliczeń przyjęto zadeklarowaną powierzchnię przyszłej inwestycji tj. ok 8 ha;
2. Do wyliczeń przyjęto powierzchnię obiektów i rozmiar inwestycji w wersji docelowej, a przewidzianej w folderach poglądowych.

Należy zaznaczyć, że finalny obszar inwestycji i wielkość obiektów będzie znana dopiero na etapie uzyskania przez Inwestora decyzji o pozwoleniu na budowę. Uchwalany przez Gminę miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stwarza bowiem tylko możliwość realizacji inwestycji, ale nie tworzy obowiązku.

Stan aktualny:

Z uwagi na ochronę danych, należy wskazać teoretycznie, że przy założeniu, że właściciel terenu (o pow. ok. 8 ha) uiszcza podatek roczny od gruntu za tereny rolne – danina ta wynosi około **560 zł.**

Stan spodziewany:

W wyniku zrealizowania planowanej inwestycji (ośrodek wypoczynkowy) teren z funkcji rolnej zmieni się na teren o funkcji usługowej. Przy przyjęciu obszaru i zakresu inwestycji zgodnego z deklaracją Inwestora oraz stawek opłat obowiązujących na dzień dzisiejszy (26.11.2020 r.) wysokość podatku przedstawia się następująco:

- za podatek od gruntu pod funkcje usługową – **0,91 zł za m²,**
 - za podatek od budynku o funkcji usługowej – **23,90 zł za m² pow. użytkowej,**
- kalkulacja zysków będzie następująca:

1. Podatek od gruntu o funkcji usługowej (pow. ok. 8 ha):

– $80\,000\text{ m}^2 \times 0,91\text{ zł} = \mathbf{72\,800\text{ zł za rok}}$

2. Podatek od powierzchni użytkowej dla planowanej zabudowy usługowej (86 domków oraz

restauracja - łączna pow. ok. 8 003 m² – zgodnie z koncepcją inwestora):

– $8\,003\text{ m}^2 \times 23,90\text{ zł} = \mathbf{191\,271,70\text{ zł za rok}}$

Podsumowanie zysków:

Szacunkowy zysk dla Gminy Ełk z tytułu podatków od gruntów i budynków, w związku z realizacją planowanej inwestycji wyniesie:

– $72\,800\text{ zł} + 191\,271,70\text{ zł} = \mathbf{264\,071,70\text{ zł za rok}}$

W wyniku uchwalenia nowego planu przez okres 5 lat będzie obowiązywała również opłata planistyczna w wysokości do 30% z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku gdyby doszło do jej sprzedaży. Opłata ta będzie liczona od różnicy pomiędzy wartością nieruchomości po uchwaleniu planu względem jej wartości sprzed tej uchwały. Od tak ustalonej różnicy właściciel będzie musiał uiścić 30% tejże opłaty.

Podkreślenia wymaga fakt, że zyskiem dla Gminy Elk będzie również:

- podniesienie prestiżu gminy
- dodatkowe miejsca pracy dla mieszkańców gminy

Należy wskazać, że inwestor zadeklarował wybudowanie na własny koszt wodociągu, zaś Gmina Elk nie planuje ponosić wydatków związanych z dostosowaniem drogi do potrzeb Inwestora.

W związku z tym Gmina nie poniesie wydatków na budowę nowej infrastruktury.

WSPJT
mgr Tomasz Osawski

RADCA PRAWNY
Beata Kornelius
Beata Kornelius