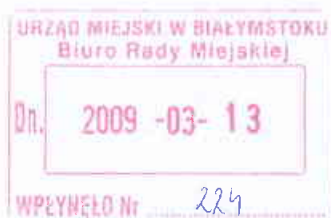


Białystok, 13 marca 2009r.

Sk. VI. 0057-1/09



Pan

Rafał Rudnicki

Radny Rady Miejskiej Białegostoku

W odpowiedzi na interpelację w sprawie podwyższenia w 2009r. opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych uprzejmie wyjaśniam co następuje.

Sposób dokonywania podwyższenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych regulują artykuły 78-80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zm.*). Zgodnie z ww. przepisami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

Zmiana wysokości dotychczasowej obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych nie jest dokonywana w trybie administracyjnym, lecz w drodze składanej użytkownikowi wieczystemu oferty przyjęcia opłaty w nowej wysokości, która to propozycja może zostać nie przyjęta przez użytkownika wieczystego:

- właściwy organ (*starosta w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz organ wykonawczy gminy, powiatu, województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu, województwa*) zamierzający zaktualizować opłatę roczną wypowiada na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia opłaty w nowej wysokości.
- w wypowiedzeniu wskazany jest sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczenie użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia, jak również informacja o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Przepisy prawa stwarzają każdemu użytkownikowi pewne możliwości działania i tak użytkownik wieczysty może:

- zakwestionować zasadność podwyżki i złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku, w terminie 30 dni od dnia otrzymania od właściciela gruntu oferty nowej wysokości opłaty rocznej, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek składa się przeciwko właściwemu organowi, a organ ten będzie musiał wykazać przed kolegium, że wartość gruntu uległa zmianie.
- ubiegać się o bonifikatę przyznawaną z racji niskich dochodów dla nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe;

Bonifikaty w wysokości 50 % opłaty rocznej udziela się osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekracza 50 % średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatni kwartał roku poprzedzającego rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Wniosek o udzielenie 50 % bonifikaty dla osób o niskich dochodach należy składać do właściwego organu co roku. Prawo do bonifikaty z lat ubiegłych nie przechodzi na lata następne.

— wszcząć procedurę przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Zatem wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym. Zasady ustalania wartości nieruchomości określają przepisy art. 149-159 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego (*Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109 ze zm.*), w tym w szczególności § 28 ww. rozporządzenia wskazującego na zastosowanie podejścia porównawczego, uwzględniającego ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

Na zlecenie starosty wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej działki, który w ocenie organu spełnia wymogi wynikające z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Wartość nieruchomości ustalona została przez rzeczoznawcę majątkowego w wykonanym operacie szacunkowym wg stanu na listopad 2008r. i wartość 1 m² nieruchomości położonej przy ul. Gen. Wł. Andersa 5 została ustalona na kwotę 385,00zł.

Rzeczoznawca majątkowy, zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dokonał wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, przy uwzględnieniu m.in. celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu jej zagospodarowania oraz stanu jej zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Pismem Nr Sk.VI.72247-12-10a/2009 z dnia 11.12.2009r. dokonano wypowiedzenia m.in. Państwu Janowi i Lucynie Klin wysokości dotychczas obowiązującej opłaty rocznej tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w udziale 5786/322935 części położonej w Białymstoku przy ul. Gen. Wł. Andersa 5 i jednocześnie zaoferowano przyjęcie nowej opłaty za rok 2009 i lata następne w wysokości 344,90 zł. Opłata w „starej” wysokości wynoszącej 75,03 zł obowiązywała od 2005r., a zatem ostatnia aktualizacja w odniesieniu do gruntu oznaczonego jako działka nr 553/16 w obrębie 12 dotycząca 79 użytkowników wieczystych (mieszkańców bloku usytuowanego na opisanej nieruchomości) dokonana była w 2004r.

W związku z czym należało uznać, że podwyższenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego było słuszne.

Większość użytkowników wieczystych – mieszkańców bloku przy ul. Andersa zakwestionowała wartość nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego działającego na zlecenie właściciela nieruchomości – Skarbu Państwa. Aktualnie toczą się postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Białymstoku z wniosku użytkowników wieczystych o ustalenie czy dokonana aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona czy też uzasadniona w części. Z ostatnich rozpraw wynika, iż użytkownicy wieczyści zamieszkali w budynku przy ul. Andersa 5 zamierzają przedłożyć w SKO „kontroperat”. W takiej sytuacji Samorządowe Kolegium Odwoławcze może ustalić nową opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przy ul. Andersa lub oddalić wnioski.

Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw do sądu powszechnego w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego i taki wniosek zastępuje pozew.

W razie wniesienia sprzeciwu do sądu powszechnego traci moc orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

W przypadku złożenia sprzeciwu do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, do 31 marca 2009r. należy wpłacić opłatę roczną w starej wysokości.

INSPEKTOR

Krzyszyna Dawidowicz

12.03.2009R

WZ. PREZYDENTA MIASTA

Adam Polinski
ZASTĘPCA PREZYDENTA

DYREKTOR
DEPARTAMENTU SKARBU

mgr Maciej Łapuć

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

mgr Michał Wierzbicki