



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.4361.2018

Kraków, 29 Lis. 2018

Pan
Łukasz Wantuch
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Żytniej i ul. Wiśniowej w Krakowie, złożoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 14 listopada 2018 r., uprzejmie informuję:

Użytkowanie wieczyste ma charakter stosunku prawnego trwałego, rozciągniętego w czasie. W całym okresie trwania użytkowania wieczystego zachodzą zdarzenia mające wpływ na obowiązki z nim związane; dotyczy to między innymi wysokości opłat rocznych z tego tytułu. Do takich zdarzeń zalicza się w szczególności zmiany wartości nieruchomości gruntowych, na których prawo to zostało ustanowione. Podstawę prawną dla zmiany wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ze względu na zmianę wartości nieruchomości stanowi art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2204), zgodnie z którego treścią wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacja dokonywana jest na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Korzystając z przysługującego jako właścicielowi prawa, Gmina Miejska Kraków pismami z października 2018 r. wypowiedziała właścicielom lokali mieszkalnych położonych w budynkach przy ul. Żytniej 15, 17 oraz ul. Wiśniowej 14, 16, 18, 20 dotychczasową wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości proponując równocześnie nową wysokość opłat rocznych, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2019 r. Nowa wysokość opłaty rocznej została ustalona w oparciu o wartość 1 m² gruntu stanowiącą kwotę 1 341,12 zł, określoną w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Jacka Wróbla.

Poprzednia aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej miała miejsce w 2004 r. i była dokonana jeszcze dla poprzednika prawnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Budyńki Rozproszone”. Wartość 1 m² przedmiotowej nieruchomości gruntowej, w oparciu o którą ustalona została wówczas wysokość opłat, stanowiła kwotę 273,27 zł.

Zatem jak wynika z powyższego, wzrost opłat rocznych spowodowany jest wzrostem wartości nieruchomości, która jest pochodną wielu różnych czynników, z których najistotniejszym jest położenie. Upływ czasu od daty ostatniej aktualizacji, jak również fakt, iż przedmiotowa nieruchomość położona jest blisko centrum Krakowa, w jednostce ewidencyjnej Śródmieście, wpływa w sposób istotny na wartość tej nieruchomości, a w konsekwencji na wysokość opłat rocznych.

Podkreślić trzeba, iż szczegółowa procedura zmiany wysokości opłat uregulowana w ustawie o gospodarce nieruchomościami ma na celu ochronę interesów obu stron umowy: uprawnień właściciela do czerpania dochodu z tytułu zawartych umów, a także użytkownika wieczystego - poprzez umożliwienie mu złożenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Zatem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, sposobem zakwestionowania podwyżki opłat rocznych jest złożenie ww. wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, które w toku postępowania odwoławczego dokonuje oceny przedłożonego przez właściciela gruntu - Gminę Miejską Kraków - operatu szacunkowego pod względem poprawności metodologicznej, staranności oraz zgodności treści i formy z obowiązującymi w dacie sporządzenia operatu przepisami prawa oraz standardami zawodowymi. Od orzeczenia Kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw do sądu powszechnego.

Stosownie do art. 79 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w postępowaniu odwoławczym Kolegium dąży do polubownego załatwienia sprawy w drodze zawarcia ugody. Jest to jedna z zasad postępowania administracyjnego wyrażona w art. 13 *Kodeksu postępowania administracyjnego*. Do zawarcia ugody może dojść jedynie w sytuacji wzajemnych ustępstw stron.

Odnosnie wpływu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na likwidację prawa użytkowania wieczystego uprzejmie informuję, iż zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o *przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów* (Dz. U. poz. 1716) nowy właściciel ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela opłatę przekształceniową równą wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia.

W przypadku gdy w dniu przekształcenia obowiązywałaby opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ustalona za pierwszy lub drugi rok od aktualizacji opłaty rocznej, wysokość opłaty przekształceniowej jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w trzecim roku od aktualizacji. W przedmiotowej sprawie aktualizacja opłaty rocznej następuje od roku 2019, a zatem właściciele lokali mieszkalnych zobowiązani będą do uiszczenia opłaty przekształceniowej w wysokości równej opłacie ustalonej za rok 2021 przez okres 20 lat, przy czym właściciel gruntu w każdym momencie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić właściwemu organowi na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty. Jednocześnie uprzejmie informuję, iż zmiana wysokości opłaty będzie mogła następować wyłącznie na skutek jej waloryzacji, a nie zmiany wartości gruntu, nie częściej niż raz na 3 lata od dnia dokonania ostatniej waloryzacji.

W roku 2018 wpływy z tytułu opłat rocznych nieruchomości oznaczonej jako działka nr: 1090/1, obr. 23, jednostka ewidencyjna Śródmieście wyniosły 31 703,51 zł.

W sytuacji istnienia prawa użytkowania wieczystego stanowiłyby:

w roku 2019 - 63 283,57 zł,

w roku 2020 - 109 085,36 zł,

od roku 2021 - 154 886,44 zł.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość podlega przepisom ww. ustawy z dnia o *przekształceniu prawa użytkowania wieczystego (...)* oraz przy założeniu, iż żaden z właścicieli nie zgłosi woli jednorazowej spłaty opłaty, roczne wpływy z tytułu opłaty przekształceniowej będą równe wpływom jakie Gmina Miejska Kraków powinna uzyskać w 2021 r., czyli 154 886,44 zł.

Podane kwoty mogą ulec zmianie w sytuacji zakwestionowania aktualizacji przez użytkowników wieczystych przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym bądź właściwym sądem powszechnym.

2 pawoweeeee
z up. PREZYDENTA MIASTA
Jerzy Muzik
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. aa