

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-1445/XXXV/08

Kraków, 06. MAR. 2008

**Pani
Agata Tatara
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie wzrostu wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, zgłoszoną na XXXV Sesji Rady Miasta Krakowa dnia 27 lutego 2008 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 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.); zgodnie z jego treścią wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacja dokonywana jest z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Art. 150 ust. 5 ww. ustawy stanowi, iż rzeczoznawcy majątkowi są jedynymi podmiotami uprawnionymi do określenia wartości rynkowej nieruchomości.

Ustawa *o gospodarce nieruchomościami* pozwala uwzględnić indywidualną sytuację majątkową osób fizycznych, będących użytkownikami wieczystymi. Zgodnie z art. 74 tej ustawy, osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, właściwy organ udziela na ich wniosek 50% bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

Uprzejmie informuję, iż w świetle przepisów ustawy *o gospodarce nieruchomościami* nie ma możliwości rozłożenia na raty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 71 ust. 4 ww. ustawy opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego wnosi się w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok kalendarzowy. Równocześnie, zgodnie z powołanym wyżej artykułem w przypadkach wyjątkowych i szczególnie uzasadnionych właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny niż ustawowy termin zapłaty opłaty za użytkowanie wieczyste, który nie przekracza danego roku kalendarzowego. Przesunięcie terminu wniesienia opłaty daje użytkownikom wieczystym możliwość uiszczania jej w ratach o dowolnej wysokości i w dogodnych terminach, w taki sposób, aby na dzień do kiedy nastąpiło przesunięcie terminu płatności, nastąpiła jej spłata w pełnej wysokości.

Odroczenie terminu płatności oraz rozłożenie wierzytelności na raty może nastąpić również zgodnie z przepisami uchwały Nr CXIV/1180/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2006 r. w sprawie *szczegółowych zasad umarzania wierzytelności jednostek organizacyjnych Gminy Miejskiej Kraków z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja Podatkowa oraz udzielania innych ulg w spłacie tych należności, a także wskazania organów do tego uprawnionych*. Działania te następują na wniosek użytkownika wieczystego, w przypadkach uzasadnionych ważnymi względami społecznymi lub gospodarczymi, przy czym powyższa uchwała nie definiuje zarówno ważnych względów społecznych, jak również gospodarczych. Określa ona szczegółowo tryb umarzania wierzytelności i dokładnie wskazuje przypadki, w których takie umorzenie może nastąpić, powołując się przy tym m.in. na okoliczność trudnej sytuacji materialnej dłużnika. W tej sytuacji, przy rozpatrywaniu wniosku o odroczenie terminu płatności oraz rozłożenia na raty, wskazane jest odniesienie się do zdefiniowanej w wymienionej uchwale trudnej sytuacji materialnej. Na podstawie przepisów tej uchwały, od wierzytelności, których spłatę rozłożono na raty, pobiera się 50% odsetek ustawowych obowiązujących w dniu złożenia wniosku o ulgę.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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