



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.185.2019

Kraków, 2019 -01- 2 1

**Pan
Bolesław Kosior
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, przekazaną przez Pana Dominika Jaśkowca, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa w dniu 14 stycznia 2019 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 podlega aktualizacji 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.

Zatem jak wynika z powyższego, wzrost opłat rocznych (jak podaje w piśmie [REDACTED] o 2400%) spowodowany jest wzrostem wartości nieruchomości, jako pochodnej wielu różnych czynników, z których najistotniejszymi są położenie oraz upływ czasu jak nastąpił od daty ostatniej aktualizacji.

Korzystając z przysługującego prawa, Skarb Państwa i Gmina Miejska Kraków sukcesywnie co roku dokonują aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów w różnych częściach miasta Krakowa. Aktualizacja ta nie obejmuje w danym roku wszystkich nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym tylko określoną ilość, co uzależnione jest również od zabezpieczonych w budżecie środków na sporządzanie wycen nieruchomości, które stanowią podstawę dokonania tych aktualizacji.

Dokonując aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego danej nieruchomości wielolokalowej właściciel kieruje ją do wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych czy też miejsc postojowych położonych w danym budynku. Taka sytuacja

mała również miejsce w przypadku nieruchomości położonej przy ul. Przewóz, której użytkownikiem wieczystym pozostaje [REDAKOWANE]. Fakt nieotrzymania przez sąsiada wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej nie oznacza, że takie wypowiedzenie nie zostało dokonane. Mogła zaistnieć sytuacja, że kurier bądź pracownik poczty nie zastał użytkownika wieczystego i pismo po dwukrotnym awizowaniu zostało zwrócone do Wydziału Skarbu Miasta UMK jako niepodjęte w terminie. W takim przypadku zgodnie z art. 44§ 4 kpa jest to tzw. fikcja doręczenia, tj. doręczenie uważa się za dokonane z upływem 14 dni od pierwszego awizowania. Trudno odnieść się do tego zarzutu, gdyż w piśmie brak szczegółowych danych dotyczących sąsiada, jak również nie wiadomo czy jest to sąsiad z tej samej nieruchomości czy innej.

Należy nadmienić, iż wysokość opłaty rocznej oprócz położenia nieruchomości uzależniona jest również od jej powierzchni, wielkości budynku na niej posadowionego, a w konsekwencji udziału w użytkowaniu wieczystym, jaki związany jest z własnością wyodrębnionego lokalu mieszkalnego. Co za tym idzie nie można porównywać opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego różnych nieruchomości. Inna będzie wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej budynkiem wielorodzinnym, w którym znajduje się 200 lokali, a inna w przypadku nieruchomości zabudowanej kamienicą np. z 5 lokalami mieszkalnymi.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami jak już wspomniano, daje właścicielowi gruntu możliwość aktualizacji opłat rocznych nie częściej niż raz na trzy lata. Od aktualizacji opłaty rocznej użytkownik wieczysty może złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego odwołanie, że aktualizacja jest nieuzasadniona bądź uzasadniona w innej wysokości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze dąży do zawarcia ugody; jeżeli do takiej nie dojdzie wydaje orzeczenie. Ustalenie w orzeczeniu przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze opłaty w innej wysokości bądź stwierdzenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona, jak również zawarcie ugód powodują, że opłaty roczne danej nieruchomości mogą się różnić w związku ze skutecznym zakwestionowaniem aktualizacji. Różnica może również wynikać z faktu, iż aktualizacje opłat rocznych były przeprowadzane na przestrzeni wielu lat.

Mając na uwadze powyższe uprzejmie informuję, iż kwoty opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności mogą się różnić. Natomiast nie jest to wynikiem „agresywnej akcji aktualizacyjnej” prowadzonej przez właściciela i pomyłek, jak również wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, (Dz. U. z 2018 r. poz. 1716 z późn. zm.) lecz jest następstwem przedstawionych wyżej obowiązujących przepisów prawa.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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

[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych]