

Łukasz

Gibała

Radny Miasta Krakowa



Kraków, 21 stycznia 2019 roku

Do

Jacka Majchrowskiego

Prezydenta Miasta Krakowa

pl. Wszystkich Świętych 3-4

30-004 Kraków

Dotyczy: wzrostu stawki za użytkowanie wieczyste gruntu;

INTERPELACJA

W oparciu o art. 24 ust. 3 Ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 roku z późniejszymi zmianami (Dz. U. Nr 16, poz. 95), zwracam się do Pana Prezydenta z interpelacją w następującej sprawie.

W związku z wprowadzeniem zapisami Ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 roku właściciele nieruchomości mieszkalnych posadowionych na gruntach stanowiących własność właściwej gminy lub Skarbu Państwa, a oddanych w użytkowanie wieczyste zyskali prawo do przejęcia na własność tych gruntów. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następuje z mocy prawa, a nowy właściciel uiszcza na rzecz właściwej gminy lub Skarbu Państwa opłatę. Wysokość opłaty należnej na rzecz właściwej gminy lub Skarbu Państwa została skorelowana, co do zasady, z wysokością rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste, jaką w przededniu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność zobowiązany był płacić użytkownik. Sposób wyliczania opłaty, wnoszenia oraz aktualizacji reguluje Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku.

W okresie poprzedzającym wejście w życie Ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 roku nastąpił znaczący wzrost liczby realizowanych przez Gminę Miejską Kraków wypowiedzeń stawki opłaty rocznej – w rozumieniu art. 77 i 78 Ustawy o gospodarce nieruchomościami

Łukasz Gibała

Lider stowarzyszenia Kraków dla Mieszkańców
Radny Miasta Krakowa

l.gibala@krakowdlamieszkancow.com

ul. Kazimierza Wielkiego 60
30-074 Kraków

516 381 647
12 307 25 11

biuro@krakowdlamieszkancow.com
www.KrakowDlaMieszkancow.com

– i zaktualizowanie obowiązującej stawki opłaty rocznej. Z obserwacji mieszkańców, których nieruchomości są położone na gruntach, które przed 1 stycznia 2019 roku stanowiły własność Gminy Miejskiej Kraków i oddane zostały w użytkowanie wieczyste, wynika, że aktualizacja stawki rocznej prowadzona była wybiórczo, chaotycznie i, co najistotniejsze, z pokrzywdzeniem mieszkańców najgorzej sytuowanych.

Mieszkańcy wskazują, iż Gmina nie aktualizowała stawki rocznej za użytkowanie wieczyste przez znaczny okres, niekiedy przekraczający dekadę. Aktualizacja dotyczyła właścicieli tylko niektórych lokali w danym budynku wielolokalowym albo tylko jednego składnika, np. garażu, podczas gdy nie aktualizowano opłaty za nieruchomość mieszkaniową – mimo, że te położone są na tej samej działce ewidencyjnej oddanej w użytkowanie wieczyste przez Gminę Miejską Kraków. W efekcie doszło do powstania szeregu dysproporcji ekonomicznych i społecznych. Jako główny negatywny skutek zmiany stawek należy wskazać drastyczny wzrost opłaty za użytkowanie wieczyste, niejednokrotnie o ponad 2000% (!), względem stawki sprzed aktualizacji. Kolejny negatywny społecznie skutek to różnica, jaka powstała pomiędzy stawką opłaty za lokale położone w tym samym budynku o identycznym rozkładzie pomieszczeń. Właściciel jednego lokalu uiszcza opłatę w wysokości niezmiennej od ponad dziesięciu lat i tym samym, przy jednorazowym uiszczeniu opłaty za przekształcenie w pierwszym roku wraz z bonifikatą 98% (a bardzo prawdopodobne, że wkrótce Rada Miasta przyjmie uchwałę określającą poziom bonifikat na takim poziomie), podmiot taki zapłaci faktycznie "złotówkę". Natomiast niejednokrotnie osoba, której zaktualizowano opłatę nie będzie w stanie – bez własnej winy – zapłacić i skorzystać z bonifikaty, jaką daje jednorazowe uiszczenie opłaty, gdyż nawet z bonifikatą wysokość jednorazowej opłaty za przekształcenie przekracza miesięczne pobory, jakie dane gospodarstwo domowe uzyskuje.

Mimo, że Ustawa o gospodarce nieruchomościami umożliwia aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste, to aktualizacja dokonana przez gminę w przededniu wejścia w życie nowych przepisów nosi znamiona nadużycia przez Gminę Miejską Kraków prawa oraz niegospodarności, jakiej dopuszczała się Gmina w latach ubiegłych. Jeżeli gmina ma możliwość aktualizowania stawki opłaty za użytkowanie wieczyste, to powinna takich aktualizacji dokonywać możliwie często, tak by wpływy, jakie zasilają Skarb Miasta z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste odzwierciedlały wartość, jaką generują grunty będące w zasobie gminy. Skoro mieszkańcy wskazują, że opłaty nie były aktualizowane przez szereg lat i w chwili obecnej, po aktualizacji, opłaty wzrastają o parę tysięcy procent, to Gmina na skutek niewłaściwego zarządzania nie uzyskiwała należnego jej dochodu. Natomiast, jeżeli aktualizacja dokonywana była w minionym roku na szeroką skalę, to może nosić znamię chęci pozyskania wyższych

Łukasz

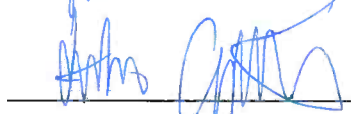
Gibała

Radny Miasta Krakowa

opłat z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność kosztem mieszkańców, dla których zwiększenie wydatku z budżetu domowego o kilkaset czy kilka tysięcy procent jest obciążeniem ponad ich zdolności płatnicze i *de facto* wyklucza ich jako osoby, które mogą skorzystać z preferencyjnego wykupu gruntu.

W związku z powyższym zwracam się uprzejmie o wskazanie, jak przebiegał proces aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste na przestrzeni ostatnich 16 lat? Jaka była skala dokonanych aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste w roku 2018? Ponadto zwracam uwagę na konieczność kontroli prawidłowości aktualizowania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w roku 2018.

Na marginesie pragnę wskazać, iż ewentualnych dodatkowych źródeł dochodów Gmina Miejska Kraków powinna szukać w ograniczeniu stanu osobowego rozbuchanego aparatu administracyjno-urzędniczego wśród kadry zarządzającej oraz w ograniczeniu pensji tych urzędników, nie zaś poprzez nakładanie dodatkowych opłat między innymi na najuboższych członków społeczeństwa, którymi często są osoby starsze.

Z uprzejmym pozdrowieniem

Łukasz Gibała