

Sanok, dn. 30.11.2023 r.

WGP. 0003.14.2023

BIURO RADY MIASTA

2023-12-04

L.dz. 563/2023

Skierowano mejs

Pan
Andrzej Romaniak
Przewodniczący
Rady Miasta Sanoka

Dotyczy: Interpelacji Radnego Pana Sławomira Miklicza z dnia 20.11.2023 r., w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, a w szczególności zapytań:

1. W jaki sposób były przeprowadzane nowe wyceny nieruchomości dla których została w ostatnich miesiącach przeprowadzona aktualizacja opłaty rocznej?
2. Czy wyceny były wcześniej konsultowane z użytkownikami wieczystymi?
3. Czy przy aktualizacji wyceny zostały wzięte pod uwagę nakłady inwestycyjne użytkowników wieczystych dla danych terenów, które podlegają ewentualnemu odliczeniu od naliczonych opłat?
4. Z jakiego powodu nastąpił tak duży wzrost wartości w nieruchomościach gruntowych w stosunku do wcześniej przyjętych wartości?

Odpowiadając na interpelację, złożoną przez Radnego Sławomira Miklicza w dniu 20.11.2023 r., dotyczącą dokonywanych aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w Sanoku, których właścicielem jest Gmina Miasta Sanoka, poniżej udzielam odpowiedzi na zadane pytania.

Ad. 1.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) za użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty roczne, które wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego.

Dalej, art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. W związku z powyższym, na zlecenie właściciela, którym jest Gmina Miasta Sanoka, rzeczoznawcy majątkowi dokonali wycen wartości nieruchomości gruntowych. Tym samym, gdy zachodziły przesłanki, Burmistrz Miasta Sanoka dokonywał aktualizacji wysokości opłaty rocznej w oparciu o obecną wartość nieruchomości i przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej.

Aktualizacje były przeprowadzane na podstawie art. 77 i 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Burmistrz Miasta Sanoka wypowiadał obecnemu użytkownikowi wieczystemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego danej nieruchomości gruntowej, z powodu wzrostu jej wartości. Jednocześnie proponował przyjęcie nowej wysokości opłaty rocznej. Kwota ta była ustalana przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej.

W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższała co najmniej dwukrotnie dotychczasową opłatę, wtedy stosownie do art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, użytkownik wieczysty w roku następnym wnosi opłaty roczne w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej.

Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Zgodnie z ww. ustawą każda aktualizacja opłaty rocznej zawierała pouczenie następującej treści: „Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wypowiedzenia, złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krośnie, ul. Bieszczadzka 1, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Sanoka, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, albo jest uzasadniona w innej wysokości niż wskazana powyżej.” Oraz informację, że w przypadku niezłożenia wniosku we wskazanym terminie, użytkownik wieczysty obowiązany jest wnieść opłatę w nowej wysokości.

Ad. 2.

Każdy akt notarialny umowa o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste zawiera informacje dotyczące ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jej wysokości i sposobie wnoszenia. Zazwyczaj jest to zapis następującej treści: „użytkownik wieczysty zobowiązany jest do uiszczania przez czas trwania użytkowania wieczystego opłaty rocznej w wysokości (...) % ceny gruntu. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste działki wynosi (...). Wysokość opłaty rocznej może ulec odpowiedniej zmianie w przypadku zmiany wartości gruntu. Opłaty roczne za użytkowanie wieczyste winne być wpłacane na konto (...) do dnia 31 marca każdego roku (...).” Kolejne akty notarialne zawierają zawsze zapis, że korzyści i ciężary przechodzą na nabywców. O obowiązku wnoszenia opłat rocznych mówi art. 77 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*:

„7. W przypadku gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata.” A zatem już w chwili nabycia prawa użytkowania wieczystego każdy użytkownik wieczysty ma świadomość, że opłata będzie wzrastać, gdy będą rosły ceny nieruchomości na rynku.

Operaty szacunkowe, określające wartość rynkową nieruchomości, wykonywane są zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. Operaty te określają wartość rynkową nieruchomości na dzień ich sporządzenia. Jeżeli sporządzony operat szacunkowy dokumentuje wzrost wartości danej nieruchomości, analogicznie musi ulec podwyższeniu wysokość dotychczasowej opłaty rocznej. Każda zaś wysłana aktualizacja opłaty rocznej zawiera informację, że z treścią operatów szacunkowych można się zapoznać w Wydziale Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta w Sanoku, Rynek 1, pok. nr 51 (parter), w godzinach pracy urzędu. A zatem **każdy użytkownik wieczysty jest informowany o możliwości wglądu do sporządzanych operatów szacunkowych**. Bardzo rzadko wpływają wnioski do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krośnie o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, albo uzasadniona w innej wysokości niż wskazana. Co więcej, jak dotąd żaden z takich wniosków nie posiadał załączonego kontroperatu, który to stanowiłby podstawę do zasadnego podważenia określonej na zlecenie Burmistrza wartości rynkowej nieruchomości, dla której aktualizowana jest opłata roczna. Samo subiektywne przekonanie użytkownika wieczystego o „rażąco zawyżonej wartości rynkowej”, nieoparte stosownym dowodem, nie stanowi podstawy do zakwestionowania dokonywanych wycen.

Ad. 3.

Zgodnie z art. 77. ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*, przy aktualizacji opłaty, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Użytkownik wieczysty jeśli poniósł nakłady i chce z ww.

uprawnienia skorzystać to winien złożyć wniosek w tym zakresie, gdyż ww. art. 77 ust. 4 ugn: „(...) wskazuje możliwość wliczenia na poczet różnicy między dotychczasową opłatą roczną a opłatą zaktualizowaną jako skutek uwzględnienia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika. Jednakże wymaga to złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku o ich zaliczenie na poczet opłaty, wykazania faktu poniesienia tych nakładów, daty ich dokonania oraz ich wartości.”

Żaden z użytkowników wieczystych, po ostatniej aktualizacji nie zgłosił właścicielowi Gminie Miasta Sanoka nakładów do rozliczenia.

Ad. 4.

Gmina Miasta Sanoka na dokonywanie aktualizacji opłat rocznych ma określoną kwotę wynikającą z budżetu miasta. Dlatego zlecenie wycen do aktualizacji opłat rocznych dokonuje się systematycznie, ale tylko w granicach przeznaczonych do tego środków finansowych. Średnio wycena jednej nieruchomości kosztuje 600-700 zł. W ostatnim czasie tj. w roku 2020 dokonano aktualizacji opłat dla około 160 nieruchomości gminnych będących w użytkowaniu wieczystym, zabudowanych garażami. W roku 2021 dla 45 nieruchomości, w roku 2022 dla 35, a w roku 2023 dla 70 nieruchomości. W bieżącym roku dokonano aktualizacji opłat rocznych głównie dla nieruchomości położonych w obrębie Dąbrówka.

Faktem bezspornym jest, że w ciągu ostatnich 3 lat obserwowany jest ogromny wzrost wszystkich cen, rynek nieruchomości reaguje analogicznie. Jeżeli przez kilka, bądź kilkanaście lat opłata z tytułu użytkowania wieczystego nie była aktualizowana, gdyż jej wysokość była rzędu kilkudziesięciu bądź kilkuset złotych, a skutki zlecenia sporządzenia kosztownego operatu szacunkowego były wątpliwe, faktycznie można to interpretować jako drastyczny wzrost przedmiotowej opłaty. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że gdyby użytkownicy wieczystości chcieli prowadzić swoją działalność na własnej nieruchomości, zmuszeni byłiby do nabycia jej po obecnej cenie rynkowej. **Fakt wzrostu opłaty za użytkowanie wieczyste jest tylko i wyłącznie spowodowany wzrostem wartości rynkowej nieruchomości, na których prowadzone są działalności gospodarcze.**

Z up. BURMISTRZA
Artur Kondrat
Z-CIA BURMISTRZA DS. ROZWOJU

Otrzymuje:

1. Adresat.
2. Aa.

Do wiadomości:

1. Pan Sławomir Miklicz - Radny Rady Miasta Sanoka.

Sprawę prowadzi: Agnieszka Mazur, tel.13 46 52 841.