

Informacja Burmistrza Szubina

o przeprowadzonej w 2008 roku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Szubin

Na wstępie niniejszej informacji należy krótko przedstawić, jak aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego regulują przepisy prawne.

Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zm.), wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego ustalane są według stawki procentowej od ceny gruntu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych jest zróżnicowana, tzn. uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Np. dla nieruchomości oddanych na cele mieszkaniowe wynoszą one 1 proc. ceny nieruchomości, a dla wykorzystywanych na cele handlowe czy usługowe — 3 proc. ceny.

Wiele emocji budzą zazwyczaj nowe, zaktualizowane wysokości opłat rocznych. Wieczyści użytkownicy, zwłaszcza ci, którzy od lat korzystają z tego prawa nie interesując się innymi nieruchomościami, nie wyczuwają zmian cen na rynku nieruchomości gruntowych. Stąd ich ogromne zdziwienie gdy okazuje się, że grunt na którym od lat posadowiony jest ich dom, nagle zmienia wartość w tak istotny sposób, że jego właściciel decyduje się na aktualizację wartości, a tym samym podniesienie podstawy naliczania opłat rocznych. Wieczyści użytkownicy gruntu, na którym są posadowione ich budynki nie postrzegają tego gruntu jako potencjalnego przedmiotu obrotu rynkowego.

Ustawodawca w art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. wyraźnie zaznaczył, że „wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli

wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie”. Chcąc dowieść, że aktualizacja przeprowadzona w 2008 roku była w pełni uzasadniona, należy wziąć pod uwagę poniższe argumenty.

Ostatnia aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości na terenie miasta i gminy Szubin, została przeprowadzona w dwóch etapach, tj. w latach 2000-2002.

W latach 2003 – 2006 aktualizacja nie była przeprowadzana, gdyż stwierdzono, że w tym czasie nie nastąpiły znaczne zmiany wartości nieruchomości. Twierdzenie takie znajduje uzasadnienie m.innymi w otrzymanyach z Urzędu Skarbowego w Nakle n/Notecią protokołach z narad przeprowadzonych w tamt. jednostce w zakresie ustalenia wartości rynkowych nieruchomości. Nieznaczny wzrost wartości nieruchomości zauważa się w 2006 roku. Natomiast z analizy transakcji przeprowadzonych na terenie Gminy Szubin w 2007 roku można wnioskować, że właśnie w tym roku nastąpiły bardzo istotne zmiany wartości nieruchomości, dlatego aktualizacji opłat rocznych dokonano w tym terminie.

Zasadniczą przesłanką aktualizacji opłaty rocznej jest właśnie istotna zmiana wartości nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym, co zostało w pełni udokumentowane w operatach szacunkowych opracowanych przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Powyższe dokumenty zostały sporządzone w miesiącach od czerwca do grudnia 2008 roku

Aktualizacji opłaty rocznej w 2008 roku (z mocą od 1 stycznia 2009 roku), dokonano z urzędu na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Właściwy organ, czyli Burmistrz Szubina, zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu nieruchomości, wypowiedział na piśmie wysokość dotychczasowych opłat w ustawowym terminie, tj. do dnia 31 grudnia 2008 roku, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia opłaty w nowej wysokości. W wypowiedzeniach wskazał sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczył użytkowników wieczystych o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia, jak również poinformował o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Przepisy prawa stwarzają każdemu użytkownikowi wieczystemu pewne możliwości działania, o czym zostali pouczeni w przesłanych im wypowiedzeniach dotychczasowych opłat rocznych zawierających oferty przyjęcia opłat w nowych

wysokościach. Mogli oni zakwestionować zasadność podwyżek i złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, w terminie 30 dni od dnia otrzymania od właściciela gruntu oferty nowej wysokości opłaty rocznej, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

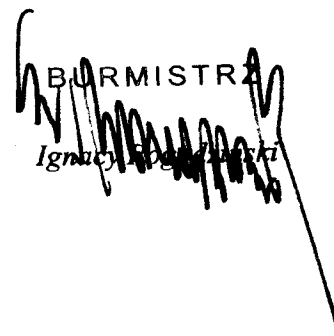
Na ogólną liczbę 1.049 wypowiedzeń, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy wpłynęło ogółem 75 wniosków, z czego 48 wniosków zostało oddalonych, zawarto 24 ugody. Ponadto w trzech sprawach, użytkownicy wieczystości wnieśli sprzeciwy na orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, do I Wydziału Cywilnego Sądu Rejonowego w Szubinie – sprawy są w toku.

Podsumowując cały proces dokonanej w 2008 roku aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Szubin należy stwierdzić, że począwszy od 2009 roku wpływy z tytułu opłaty rocznej zwiększą się o kwotę 192.185,27 zł, a dotychczas była to kwota 106.096,10 zł.

Tabela stanowiąca Załącznik do niniejszej informacji zawiera zestawienie wydanych wypowiedzeń oraz - dla porównania - wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości, zaktualizowanej opłaty oraz wysokość opłaty, jaką winny wnieść osoby fizyczne i prawne. Różnica w opłacie naliczonej oraz opłacie należnej wynika z ugód zawartych przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Bydgoszczy.

Opracowały:
Małgorzata Kwast
Ewa Szalińska

BURMISTRZ
Ignacy Bogdanowski



**Zestawienie aktualizacji opłaty rocznej
z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu nieruchomości gruntowych**

Lp.	Sposób korzystania z nieruchomości	Opłata dotychczasowa (zł)	Ilość wydanych wypowiedzeń (szt)	Opłata naliczona (zł)	Wnioski do Samorządowego Kolegium odwoławczego (szt)	Sprzeciw do Sądu (szt)	Ugody (szt)	Opłata należna (zł)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Usługi - rzemiosło	61.629,92	77	179.468,05	11	2	7	157.768,56
2.	Budownictwo mieszkaniowe – wspólnoty mieszkaniowe	10.657,99	491	31.165,98	1	-	-	31.165,98
3.	Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	14.873,58	137	45.811,47	3	1	-	45.811,47
4.	Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne - spółdzielcze	17.002,39	58	62.817,15	58	-	17	53.254,69
5.	Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne – właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych (spółdzielczych)	1.932,22	286	10.280,67	2	-	-	10.280,67
Razem:		106.096,10	1.049	329.543,32	75	3	24	298.281,37

Szubin, dnia 20 lipca 2009r.

- różnica pomiędzy opłatą naliczoną, a należną (rubr. 5 - rubr. 9)	- 31.261,95 zł
- kwota, o jaką zwiększą się wpływy z opłaty rocznej (rubr. 9 – rubr. 3)	- 192.185,27 zł

BURMISTRZ
[Podpis]
18 lipca 2009