

GN.271.2.2021

Cieszyn, 29 marca 2022 r.

**Pan Przewodniczący  
Rady Miejskiej Cieszyna  
Remigiusz Jankowski**

W związku ze wzrostem opłat wnoszonych przez użytkowników wieczystych z tytułu prawa użytkowania wieczystego na terenie Gminy Cieszyn poniżej przedstawiam szczegółowe wyjaśnienia w tym zakresie.

Zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) 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. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Jak stanowi natomiast art. 77 ust. 3 ww. ustawy aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Proces aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste inicjowany jest zazwyczaj z urzędu przez właściciela nieruchomości, choć możliwe jest także wystąpienie ze stosownym wnioskiem przez użytkownika wieczystego (np. gdyby wartość nieruchomości zmniejszyła się).

Ponieważ od ostatniej aktualizacji upłynęło wiele lat, a niektóre z nieruchomości w ogóle nie były objęte aktualizacją i jednocześnie wartość nieruchomości gruntowych na przestrzeni lat co do zasady dynamicznie wzrasta, w październiku 2021 r. Wydział Gospodarki Nieruchomościami przeprowadził rozeznanie ofertowe w celu wyłonienia rzeczoznawcy majątkowego, który sporządzi w 2021 r. operaty szacunkowe określające wartość rynkową prawa własności działek stanowiących własność Gminy Cieszyn oddanych w użytkowanie wieczyste, w celu przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.


W wyniku przeprowadzonego rozeznania cenowego wybrana została najkorzystniejsza oferta, zgodnie z którą Rzeczoznawca Majątkowy sporządził operaty szacunkowe określające wartość nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji. Łącznie wyceną objęto 103 działki stanowiące własność Gminy Cieszyn, oddane w użytkowanie wieczyste, których dotychczasowa cena za 1m<sup>2</sup> była stosunkowo niska i wynosiła poniżej 30 zł/m<sup>2</sup> a także kilka podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, dla których cena za 1 m<sup>2</sup> działki wynosiła poniżej 50 zł/m<sup>2</sup>.

Na podstawie sporządzonych operatów ustalono, że wartość gruntu będąca podstawą do naliczenia opłat wzrosła kilkukrotnie, a nawet kilkunastokrotnie, co stanowiło przesłankę do dokonania aktualizacji dotychczasowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W związku z powyższym zaszła konieczność ustalenia nowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego dostosowanych do aktualnych wartości rynkowych gruntu poprzez wypowiedzenie wieczystym użytkownikom nieruchomości gruntowych wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i równocześnie przesłanie oferty przyjęcia jej w nowej wysokości.

Otrzymanie wypowiedzenia dotychczasowej opłaty nie oznaczało, że podwyżka miała charakter ostateczny. Użytkownicy wieczystości mieli bowiem możliwość złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (np. w przypadku nieadekwatnej wyceny nieruchomości). Z tej możliwości skorzystały dwa podmioty prowadzące działalność gospodarczą. W przypadku jednego z nich, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Bielsku – Białej wydało w dniu 14.03.2022 r. orzeczenie oddalające wniosek strony, co oznacza, że aktualizacja została przeprowadzona prawidłowo. Co więcej, operat szacunkowy nie wzbudził wątpliwości co do jego wiarygodności i uznano go za wystarczający dowód dokonania wyceny prawa własności nieruchomości. W przypadku drugiego podmiotu, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Bielsku – Białej nie wydało na dzień dzisiejszy orzeczenia.

Ponieważ, zgodnie z wyż. cyt. art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, planuje się podjęcie kolejnych aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego pozostałych działek, dla których wartość rynkowa nieruchomości jest nieadekwatna do aktualnych wartości rynkowych gruntu.

II Z-ca Burmistrza Miasta  
  
Przemysław Major

Otrzymują:

1 x Adresat,

1 x a/a Wydział GN