

Tuchola, 10 marca 2025 r.

OR.0003.21.2025

~~Pan~~
~~Krzysztof Dereszyński~~
~~Radny Powiatu Tucholskiego~~

Odpowiadając na Pana interpelację nr 1/02/2025 z dnia 26 lutego 2025 r. wyjaśniam:

Na wstępie wypada zaznaczyć, iż użytkowanie wieczyste nie jest własnością a prawem do korzystania, pobierania pożytków oraz - nawet rozporządzania nieruchomością - ale jest prawem odpłatnym. Podmioty, które otrzymały użytkowanie wieczyste nie ponosiły kosztów jego zakupu a jedynie tzw. opłatę wstępną która wynosiła średnio kilka procent wartości nieruchomości. Opłaty roczne nakładane wiele lat wcześniej podlegają jednak waloryzacji tzw. aktualizacji.

Mając na uwadze przepis art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), który 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, a także zalecenia pokontrolne Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 listopada 2022 r., zgodnie z którymi przerwy w aktualizacjach opłat mają wynosić od 3 do 5 lat, Starosta Tucholski przystąpił w roku 2024 do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości, których opłata ta nie była aktualizowana w ciągu ostatnich pięciu lat.

Aktualizacji opłaty rocznej zgodnie z przepisami dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W związku z powyższym po dokonanych rozeznaniu cenowym co do wartości zadania polegającego na sporządzeniu operatów szacunkowych wyłoniono rzeczoznawców majątkowych i podpisano stosowną umowę.

Każdy z otrzymanych operatów szacunkowych został wnikliwie sprawdzony pod względem formalnym oraz w celu wyeliminowania ewentualnych błędów rachunkowych, gdyż tylko pod takim kątem możliwa jest jego ocena przez Starostę. Operaty zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa tj. Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Sama metodologia obliczeniowa zawarta w operatach szacunkowych tj. wybór

odpowiedniej metody wyceny czy dobór nieruchomości podobnych branych pod uwagę przy wycenie jest oparta na standardach i wytycznych którymi podlega posiadający fachową wiedzę i uprawniony do wyceny rzeczoznawca, Starosta zaś nie jest władny tego oceniać i w nie ingerować. Nie mniej jednak w związku z tym, iż sporządzone w roku 2024 dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego operaty szacunkowe wykazywały znaczny wzrost cen w odniesieniu do lat poprzednich, Starosta chcąc wyczerpać wymagane prawem działania, wystąpił do rzeczoznawcy z prośbą o ustosunkowanie się do powyższego. Po ponownej analizie danych rynkowych rzeczoznawca złożył wyjaśnienia, potwierdzając właściwą wycenę zawartą w operatach szacunkowych.

Wobec powyższego, biorąc pod uwagę określoną w nich wartość i chcąc wypełnić nałożony obowiązek, Starosta Tucholski wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w myśl art. 78 ugn, który stanowi: „Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej.”

Opłata za użytkowanie wieczyste gruntów stanowi iloczyn stawki procentowej uzależnionej od celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste oraz wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym. W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną 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.

Do Starosty zwracały się niektóre osoby wskazując na to, że prowadzona przez nich działalność może okazać się mniej rentowna przez wypowiedzenie dawnych opłat. W takich wypadkach użytkownicy wnosili stosowne odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy. W niektórych kategoriach spraw odwoławczych, w trakcie postępowań, udało się w konkretnych przypadkach, w drodze ugody, obniżyć wysokość docelowych opłat.

Pragniemy przy tym nadmienić, że w wypadku znaczących podwyżek opłat, przepisy same określają sposób dojścia do ostatecznej opłaty, która de facto następuje w trzecim roku obowiązywania podwyższonych opłat. I tak w pierwszym roku podwyżka wynosi max 100%

dotychczasowej opłaty, w kolejnym roku wynosi wysokość opłaty w drugim roku powiększona o różnicę pomiędzy tą opłatą a opłatą docelową i wreszcie w trzecim roku opłata osiąga wypowiedziany poziom.

Zaznaczam też, że wszystkie uwagi osób zainteresowanych podwyżkami były uważnie sprawdzane. W sprawach gdzie wniesiono odwołania o ile to możliwe, staramy się kończyć je ugodowo. Każda ze spraw ma charakter indywidualny - znacząca większość opłat jest już prawomocna.

W tego typu sprawach Starosta działa jako przedstawiciel Skarbu Państwa i wobec tego ma obowiązki wynikające z ustawy o finansach publicznych a także podlega dyscyplinie finansów publicznych. Wojewoda ma prawo wymagać podwyższenia należności Skarbu Państwa a ich niedochodzenie może być potraktowane jako naruszenie dyscypliny finansów publicznych. Wszelkie możliwe ustępstwa w tych sprawach wymagają zawsze zgody Wojewody.

Wobec faktu, że znacząca część postępowań zakończyła się już w trybie odwoławczym przed SKO, a kilka spraw trafiło już do sądu, organizowanie spotkania w tym zakresie jest już po prostu niecelowe.

Pragnę też dodać, iż co jakiś czas pojawiają się różnorodne inicjatywy ustawodawcze zmierzające do wyeliminowania użytkowania wieczystego z obrotu prawnego, pojawiają się ustawy, które częściowo pozwalają na wykup użytkowania na korzystnych zasadach sam zaś wykup na zasadach ogólnych, jest korzystniejszy niż zakup własności. W tym zakresie pracownicy Starostwa zawsze szeroko informują zainteresowanych użytkowników o tego typu możliwościach i takie wnioski są realizowane na bieżąco.

Z wyrazami szacunku

STAROSTA TUCHOLSKI


Andrzej Urbański

Otrzymują:

1. Adresat
2. A/a

Do wiadomości:

1. Pani Ilona Lesikowska
Przewodnicząca Rady Powiatu Tucholskiego