

Zastępca Prezydenta  
Miasta Poznania

# POZnań\*

Znak sprawy: Or-II.0003.2.299.2014  
Lotus: 141114-3225

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT			01
WPLYNEŁO DNIA	<b>14 LIS. 2014</b>	WPLYNEŁO DNIA	
Pani <b>Ewa Jemielity</b> L. dz. <b>Radna Miasta Poznania</b> znak spr.			

Poznań, 14 listopada 2014 r.

Szanowna Pani Radna,

odpowiadając na zgłoszone podczas sesji Rady Miasta Poznania w dniu 4 listopada 2014 r. zapytanie Pani Radnej dotyczące opłat za użytkowanie wieczyste gruntów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą oraz możliwości odkupienia przez Miasto takiego gruntu, uprzejmie informuję:

Kwestie związane z uiszczaniem opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zmianami) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U.2014.121 ze zmianami).

W myśl art. 77 ust. 1 oraz ust. 3 wyżej powołanej ustawy, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega **aktualizacji**, nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacji opłaty dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Sposób w jaki powinna być ustalona wartość nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazano w § 28 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

*„1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.*

*2. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.*

\* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań  
tel. +48 61 878 53 20, fax +48 61 878 55 05, mirosław\_kruszynski@um.poznan.pl, www.poznan.pl

3. Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń.

4. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2.

5. <sup>(11)</sup> Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy.

6. <sup>(12)</sup> Przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 ustawy, wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

7. <sup>(13)</sup> Sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w ust. 6, stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nakładów koniecznych, o których mowa w art. 77 ust. 6 ustawy.”

Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej. Dla nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste ustawodawca, w art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przewidział następujące stawki procentowe:

„1) za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3% ceny;

2) za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3% ceny;

3) za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3% ceny;

3a) za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1% ceny;

4) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny;

4a) za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2% ceny;

5) za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny."

W przypadku nieruchomości przeznaczonej do prowadzenia działalności gospodarczej właściwa jest stawka 3%.

Aktualizacja opłaty rocznej dotyczy całego Miasta Poznania, przeprowadzana jest sukcesywnie i obejmuje wszystkich użytkowników wieczystych, w tym użytkowników wieczystych działek przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą.

Należy przy tym wskazać, że na skutek zbyt wysokich podwyżek opłat w całym kraju, ustawodawca ustawą z dnia 28.07.2011 r. wprowadził z dniem 09.10.2011r. przepis art. 77 ust. 2a u.o.g.n. dający możliwość, w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, wniesienia opłaty rocznej w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą zaś kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżkę) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach.

Reasumując, organ przeprowadzający aktualizację opłaty rocznej **zobowiązany jest** do stosowania wyżej wymienionych przepisów prawa i nie ma możliwości ustalania opłaty rocznej według własnego uznania.

Ponieważ w zapytaniu Pani Radnej brak jest wskazania jakiej konkretnej nieruchomości sprawa dotyczy, nie jest możliwe odniesienie się do kwestii cenowych propozycji Miasta w zakresie wykupu prawa użytkowania wieczystego. Wskazać jedynie można, że wartość 1m<sup>2</sup> nieruchomości przeznaczonych pod szeroko rozumianą aktywizację gospodarczą (magazyny, przemysł, usługi), w zależności od lokalizacji i rodzaju prowadzonej działalności kształtuje się w przedziale cen 100,00 zł - 3.500,00 złotych.

Z poważaniem

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA POZNAŃA

Mirosław Kruszyński

DYREKTOR WYDZIAŁU

Jędrzej Polarski

\*Miasto know-how

INSPIKTOR

Danuta Kubicka

KIEROWNIK GŁÓWNEGO