

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

POZnań*

Znak sprawy: Or-II.003.2.300.2014
Lotus: 13M14 - 951

Pani
Ewa Jemielity
Radna Miasta Poznania

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT 01		
WPLYNEŁO DNIA	13 LIS. 2014	WPLYNEŁO DNIA
L. dz. _____ zał. _____ znak spr. _____		

Poznań, 13 listopada 2014r.

Szanowna Pani Radna,

odpowiadając na zgłoszone podczas sesji Rady Miasta w dniu 4 listopada 2014r. zapytanie w sprawie wysokości opłat za użytkowanie wieczyste, uprzejmie informuję:

Kwestie związane z uiszczaniem opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej regulują przepisy ustawy z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010r. nr 102 poz. 651 ze zmianami) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

W myśl art. 77 ust. 1 oraz ust. 3 ww. 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 rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Aktualizacja opłaty rocznej dotyczy całego Miasta Poznania, przeprowadzana jest sukcesywnie i obejmuje wszystkich użytkowników wieczystych, w tym użytkowników wieczystych działek rolnych. Określenie wartości nieruchomości gruntowej przez rzeczoznawcę majątkowego stanowi podstawę do naliczenia opłaty rocznej. Dla nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste na cele rolne ustawodawca określił preferencyjną stawkę opłaty rocznej tj. 1%, podobnie jak dla budownictwa mieszkalnego.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wartość nieruchomości określa się według

*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

stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Z powyższego wynika, iż w przypadku gdy nieruchomość gruntowa została oddana na cel rolny, wartość tej nieruchomości zostanie określona z uwzględnieniem powyższego celu. W przypadku aktualizacji opłaty rocznej o wyborze właściwego podejścia, metody oraz techniki szacowania nieruchomości decyduje rzeczoznawca, a nie wola którejkolwiek ze stron użytkowania wieczystego. Wybór ten nie może być dowolny, lecz powinien być racjonalny, uzasadniony zasadami szacowania wartości nieruchomości określonymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i aktem wykonawczym do tej ustawy (wyrok S.A. w Warszawie z dnia 04.03.2004r. VI Aca 667/03.)

Z uwagi na fakt, że w zapytaniu Pani Radnej brak jest wskazania o jaką konkretną nieruchomość chodzi, informuję, że z danych przekazanych przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami wynika, że wartość 1m² nieruchomości użytkowanych rolniczo kształtuje się w przedziale 27,00 zł.- 75,00 zł. (źródło – operat szacunkowy z dnia 10.09.2014r.).

Ponadto informuję, że na skutek zbyt wysokich podwyżek opłat w całym kraju, ustawodawca ustawą z dnia 28.07.2011r. 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 ww. przepisów prawa i nie ma możliwości brania pod uwagę np. argumentów podniesionych przez Panią Radną.

Z poważaniem

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Miroslaw Kruszyński

DYREKTOR WYDZIAŁU

Jędrzej Jędrzejowski

*Miasto know-how

STARSZY SPECJALISTA

Antoni, 7.11.14

KIEROWNICZKA WYDZIAŁU

Barbara Dzikiewicz

7.11.14