



Prezydent
Miasta Kielce

BRM.0003.228.2024

GN-VII.0003.8.2024

108349 | 2024



Kielce, 18.12.2024r.

Pan

Maciej Jakubczyk

Radny Rady Miasta Kielce

Odpowiadając na interpelację w sprawie wzrastających opłat za użytkowanie wieczyste, wyjaśniam, co następuje.

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu są należnością budżetową, której zasady naliczania i wnoszenia regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami - dalej „*ugn*” (tekst jednolity Dz. U. z 2024r., poz. 1145 ze zm.) oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2024r., poz. 1061 ze zm.). Prezydent Miasta Kielce ustala opłaty zarówno w odniesieniu do użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Gminy Kielce jak i Skarbu Państwa.

W myśl przepisów art. 77 ust. 1 *ugn*, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej 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. Wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy.

Szacowanie wartości nieruchomości dokonywane jest zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r., poz. 1832). W celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu wartości stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

Wykonanie operatów szacunkowych do aktualizacji zaplanowanej na 2024 rok nastąpiło w wyniku rozstrzygnięcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na „wykonanie wycen nieruchomości na potrzeby Gminy Kielce i Skarbu Państwa w celu aktualizacji bądź ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego”, w ramach którego zawarto umowy z trzema wykonawcami (rzeczoznawcami majątkowymi). Odnosząc się zatem do Pana pytania „Czy wartości nieruchomości są określane przez różnych rzeczoznawców majątkowych?": tak, przeważnie operaty szacunkowe wykonywane są przez różnych rzeczoznawców (zależy to od zakresu zamówienia, tj. ilości zleczanych operatów, podzielonych na zadania). Zaznaczyć jednak należy, że rozumie się przez to, że różne zadania w ramach zamówienia, wykonują różni Wykonawcy, a nie, że zleczanych jest kilka odrębnych operatów dla tej samej nieruchomości.

Odpowiadając na pytanie „Czy szacowania te są weryfikowane?” wyjaśniam, że weryfikacji operatu szacunkowego dokonuje się każdorazowo – we wszelkich postępowaniach, w których jest on niezbędnym elementem dowodowym do rozstrzygnięcia sprawy, nie tylko w przypadku operatów do aktualizacji opłat. Organ może jednak dokonywać formalnej oceny takiego dowodu – tj. zbadać, czy operat szacunkowy został wykonany i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, a także czy nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową.



Rynek 1
25-303 Kielce
tel. 41 36 76 105
www.kielce.eu

Natomiast nie jest uprawniony do oceny merytorycznej – do wyłącznej kompetencji rzeczoznawcy majątkowego należą takie kwestie jak: dobór nieruchomości podobnych, metoda wyceny, przyjęcie cech rynkowych, posługiwanie się określoną bazą danych itp. Do dokonania oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego uprawnione są jedynie organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

Czy wartości te nie są przeszacowane, a tym samym, czy koszty użytkowania wieczystego nie są zawyżone? Zmiany zachodzące na rynku nieruchomości monitorowane są przez analizę cen transakcyjnych z aktów notarialnych. Pewnym źródłem danych o możliwej do uzyskania cenie są również postępowania dotyczące poprzednich aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego z ostatnich 5 lat, czy też wyceny nieruchomości gruntowych sporządzane do innych celów w sprawach prowadzonych przez Prezydenta Miasta Kielce. Na tej podstawie można stwierdzić, że określone do obecnej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wartości, nie są przeszacowane. Natomiast według użytkownika wieczystego wartość nieruchomości, która stanowi podstawę do ustalenia nowej opłaty zawsze jest „zawyżona”, ponieważ dla niego wiąże się z podwyżką zobowiązań finansowych.

Czy miasto planuje zmianę lub weryfikację aktualnych wycen opłat za użytkowanie wieczyste, tak aby wzrastały rocznie ewentualnie o kilka procent? Wyjaśniam, że nie planuje się zmiany lub weryfikacji opłat ustalonych w toku dokonanej w 2024 roku aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – poza działaniami wynikającymi wprost z przepisów stanowiących podstawę aktualizacji. Zgodnie z art. 78 ugn, użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć za pośrednictwem Prezydenta Miasta Kielce do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody, ewentualnie wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Z kolei od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw – jego wniesienie jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego. Wszelkie inne działania Prezydenta Miasta Kielce – np. dowolne zmiany opłat czy zmiany wartości nieruchomości, samodzielne czy też wywołane naciskiem opinii publicznej, byłyby nieuprawnione i stanowiłyby naruszenie zarówno przepisów ugn, jak i dyscypliny finansów publicznych. Jest również praktycznie niemożliwe dokonywanie aktualizacji w taki sposób, aby opłaty wzrastały rocznie o kilka procent. Taki schemat byłby zapewne prawdopodobny, gdyby przepisy prawa materialnego ustaliły inne zasady aktualizacji opłat – np. coroczna waloryzacja przy zastosowaniu wskaźników (statystycznych). Aktualizacja na podstawie wartości rynkowej, dokonywana w pewnych odstępach czasowych, przy obecnej sytuacji na rynku nieruchomości, zawsze powoduje większe wzrosty.

Czy planowane są przeglądy i ewentualne korekty opłat rocznych za użytkowanie wieczyste? Wyjaśnienia w zakresie przeglądu i korekt opłat ustalonych w toku tegorocznej aktualizacji przedstawiono powyżej. Jeżeli natomiast chodzi o generalne zmiany opłat rocznych, wyjaśniam, że aktualizacje opłat rocznych są dokonywane od czasu, kiedy przepisy prawa wprowadziły instytucję użytkowania wieczystego i opłat rocznych z tego tytułu. Dokonuje się jej sukcesywnie dla poszczególnych nieruchomości. Nigdy nie jest tak, że w trakcie jednego cyklu aktualizacji dokonuje się aktualizacji opłat wszystkich nieruchomości w użytkowaniu wieczystym – jest to niemożliwe z uwagi na duży obszar użytkowania wieczystego w Kielcach, ale też z powodów ekonomicznych (wydatki na zlecenie wykonania operatów szacunkowych) i kadrowych. Jednocześnie odstęp czasowy pomiędzy kolejnymi aktualizacjami jest zawsze większy niż 3 lata (częste dokonywanie aktualizacji jest nieracjonalne z powodów ekonomicznych – wzrost wartości nieruchomości, czyli tym samym wzrost opłaty, mógłby być niższy niż wydatek na operat).

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego zawsze budziła rozgoryczenie użytkowników wieczystych oraz wywoływała społeczne i medialne poruszenie. Zawsze wiąże się ona ze wzrostem opłaty. Na jej dokonanie nigdy nie ma odpowiedniego momentu. W opinii przedsiębiorców jest to zawsze działanie prowadzące do wzrostu kosztów działalności gospodarczej, do pogorszenia ich sytuacji ekonomicznej, a nawet bankructwa.

Trudno nie zgodzić się ze stwierdzeniem, że Miasto Kielce powinno podjąć działania mające na celu zachętę do prowadzenia własnej firmy na terenie miasta, a do takich działań zdecydowanie nie należy wzrost opłat za wieczyste użytkowanie. W świetle reakcji, jakie wywołała dokonana w tym roku aktualizacja opłat, można (należy) przyjąć za cel, aby aktualizacje opłat były dokonywane częściej – wzrosty opłat będą wówczas mniej „drastyczne”. Jednak w ogólnym rozliczeniu, takie rozwiązanie, spowoduje większe obciążenie użytkownika wieczystego. Bez ewentualnych działań odgórnych w sprawie zmian unormowań ustawowych dotyczących aktualizacji, Miasto nie ma możliwości dowolności w tym zakresie. Dokonywanie aktualizacji jest ustawowym obowiązkiem właściciela gruntu, a jej zaniechanie oceniane może być (z punktu widzenia przepisów prawa) jedynie jako sprzeczne z zasadami racjonalnego gospodarowania nieruchomościami – przytoczyć można w tym miejscu wnioski z dokonywanych w tym zakresie kontroli, które wskazują na konieczność: „monitorowania zmian na rynku nieruchomości i dokonywania analiz, w celu najkorzystniejszego dla Skarbu Państwa wytypowania nieruchomości do aktualizacji oraz intensyfikację działań w kierunku aktualizacji opłat rocznych, w przypadkach, gdy wyniki analiz wskazywać będą na ich opłacalność dla Skarbu Państwa”.

Z poważaniem

PREZYDENT MIASTA

Agata Wojda

