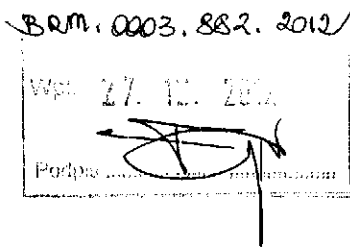


**BURMISTRZ MIASTA
CIESZYNA**

GN.0003.32.2012
GN.ZD.00100.2012



Cieszyn, dnia 27 grudnia 2012 r.

**Radny Rady Miejskiej Cieszyna
Pan Andrzej Łukasiak**

W odpowiedzi na zapytanie znak BRM.0003.882.2012 z dnia 19 grudnia 2012 r. (data wpływu 20 grudnia 2012 r.) w sprawie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego uprzejmie informuję, że przedmiotowej aktualizacji dokonano zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, m.in. art. 77 ust. 1 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Przepis mówiący o tym, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie może być aktualizowana częściej niż raz na trzy lata zawiera zastrzeżenie, że 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. Z treści przytoczonego przepisu wynika, iż faktyczny wzrost wysokości opłaty rocznej w trzech kolejnych latach nie stanowi trzykrotnej aktualizacji opłaty, lecz jest spowodowany rozłożeniem jej ostatecznej wysokości na okres trzech lat, celem złagodzenia skutków dokonanej podwyżki.

W odniesieniu do kwestii podwyższenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste od 2013 r. informuję, że zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, aktualizując opłatę roczną należy wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego. Aktualizacji dokonuje się na podstawie bieżącej wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, sporządzanym zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych. Dokonując wyceny rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany dogłębnie przeanalizować aktualną sytuację na rynku nieruchomości i uwzględnić ewentualne wzrosty lub spadki cen nieruchomości na badanym rynku.

Przy rozpatrywaniu wysokości podwyżki opłaty zasadnym jest przyjęcie perspektywy czasowej obejmującej okres od dnia ostatniego ustalenia wysokości opłaty rocznej do dnia dokonania bieżącej aktualizacji. Dla nieruchomości objętych tegoroczną aktualizacją jest to okres

od 14 do 16 lat obiektywnego wzrostu wartości nieruchomości.

Ponadto informuję, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie podlega akceptacji przez organy nadrzędne lub inne organy. Przedmiotowej aktualizacji dokonuje właściwy organ, którym w przypadku nieruchomości stanowiących własność Gminy Cieszyn jest Burmistrz Miasta Cieszyna. Użytkownikowi wieczystemu przysługuje natomiast prawo złożenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek ten winien być złożony do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości (Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Bielsku-Białej), w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia. Rozwiązanie to wynika z art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i stanowi przewidziany przez ustawodawcę element ochrony użytkowników wieczystych przed nienależnymi lub zbyt wysokimi podwyżkami opłat rocznych. Użytkownicy wieczystości, którym wypowiedziano dotychczasową wysokość opłaty rocznej zostali pisemnie pouczeni o możliwości i trybie złożenia takiego wniosku. Nadmieniam również, iż zgodnie z art. 80 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, od orzeczenia kolegium w tej kwestii, właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Przepis ten stanowi zatem element dalszej kontroli wysokości zaktualizowanych opłat rocznych.

Z poważaniem

Burmistrz Miasta

mgr inż. Mieczysław Szczurek

Rozdzielnik:

- 1 x Radny Rady Miejskiej Cieszyna – Pan Andrzej Łukasiak
- 1 x Przewodniczący Rady Miejskiej Cieszyna - Pan Bolesław Zemła
- 1 x Wydział OR-I
- 1 x Wydział GN - a/a