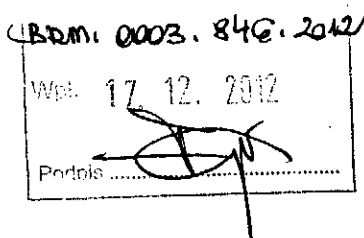


**BURMISTRZ MIASTA
CIESZYNA**

GN.0003.27.2012



Cieszyn, dnia 14 grudnia 2012 r.

**Sz.P.
Andrzej ŁUKASIAK
Radny Rady Miejskiej Cieszyna**

W odpowiedzi na interpelację z dnia 26 listopada 2012 r. znak BRM.0003.846.2012 w sprawie podwyższenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Cieszynie, stanowiących własność Gminy Cieszyn uprzejmie informuję:

ad. 1.

Konieczność dostosowania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego do aktualnej wartości rynkowej gruntu wynika z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. , poz. 651 z późn.zm.). Stosownie do art. 77 ust. 1 wyżej cyt. ustawy, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a **podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy 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. Na podstawie analizy wartości rynkowej stwierdzono, że spełnione są przesłanki określone w art. 77 ust. 1 i 3 cyt. ustawy do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

ad.2.

Każda gmina, dbając o finanse publiczne, ma obowiązek stosowania przepisów prawa, o których mowa w punkcie 1.

Aktualizacją zostały objęte 403 działki, z tego 275 działek zabudowanych garażami i 128 działek zabudowanych budynkami jednorodzinnymi. Ogółem w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych znajduje się 925 działek gminnych. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego były aktualizowane w 1996 roku (16 lat wstecz) w stosunku do działek położonych przy ul. Morcinka, w 1998 roku (14 lat wstecz), w stosunku do działek zabudowanych budynkami jednorodzinnymi. oraz w 2011 roku w stosunku do działek zabudowanych garażami przy ul. Mickiewicza i Górnej (113 działek). Za pozostałe działki obowiązują opłaty ustalone w aktach notarialnych.

Na podstawie sporządzonych operatów ustalono, że wartość gruntu będąca podstawą do naliczenia opłat wzrosła. Aktualna wartość 1m² gruntu **zabudowanego garażami** wynosi od **50,00 do 62,54 zł**, wartość 1m² gruntu stanowiącego **dojazd do garaży** od **34 do 45,42 zł**, a wartość 1m² gruntu **zabudowanego bud. jednorodzinnymi** od **60 do 75,83 zł**, przy dotychczasowych wartościach od 7,00 do 36,00 zł.

ad. 3.

W roku 2011 dochód z opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Cieszyn wyniósł **324.828,18 zł**, w **2012 roku** dochód wyniósł **305.427,87 zł**.

Dochód z opłat w 2012 roku był mniejszy niż w 2011 roku, co związane było z dużą ilością wydanych decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

ad. 4.

Dokładne podanie wysokości planowanych wpływów z tytułu użytkowania wieczystego gruntów w 2013 roku będzie możliwe po wygenerowaniu tzw. „przypisów rocznych” w programie użytkowanie wieczyste, co nastąpi w II połowie stycznia 2013 r. Ponieważ w **2013 roku** w stosunku do 403 działek objętych aktualizacją nowa opłata **wzrośnie dwukrotnie**, można szacunkowo przyjąć, że w 2013 roku nastąpi zwiększenie dochodów o ok. 20.000,- zł Podobnie sytuacja wygląda z dochodami za 2014 i 2015 rok. Przypisy z opłat generuje się początkiem każdego roku i wówczas można porównać dochód planowany z dochodem za poprzedni rok i określić wzrost dochodu w stosunku do roku poprzedniego.

ad. 5.

Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Nowa wysokość opłaty rocznej została obliczona na podstawie operatów szacunkowych opracowanych przez Rzeczoznawcę Majątkowego Izabelę Razowską we wrześniu i październiku 2012 r. W operatach określona została aktualna wartość rynkową prawa własności działek stanowiących własność Gminy Cieszyn, będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych. Rzeczoznawca Majątkowy nie miał obowiązku powiadomić użytkowników wieczystych o terminach oględzin. Każdy wieczysty użytkownik otrzymał w załączeniu do wypowiedzenia informację o nieruchomości – wyciąg z operatu szacunkowego.

ad. 6.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 wyżej cyt. ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, **do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego**, przesyłając jednocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości.

ad. 7.

Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od dnia doręczenia wypowiedzenia, złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bielsku-Białej, ul. 3 Maja 1, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

ad. 8.

Obowiązujące przepisy nie nakładają na organ zamierzający przeprowadzić aktualizację, obowiązku konsultacji z mieszkańcami miasta.

Nieprzeprowadzenie aktualizacji opłat w stosunku do nieruchomości gruntowych, których wartość rynkowa znacznie wzrosła mogłoby spowodować zarzut o naruszenie dyscypliny finansowej, ze strony organu kontrolującego finanse gminy.

Dodatkowo informuję, 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." W stosunku do działek objętych aktualizacją, w większości przypadków nowa opłata roczna przewyższa opłatę dotychczasową ponad dwukrotnie, przy czym w stosunku do nieruchomości zabudowanych garażami jest to średnio 2 - krotny wzrost, a w stosunku do działek zabudowanych domami jednorodzinnymi średnio 4 – krotny wzrost.

Przepraszam za zwłokę w odpowiedzi.

Burmistrz Miasta

mgr inż. Mieczysław Szczurek

Rozdzielnik:

1 x adresat (Radny),
1 x Przewodniczący Rady Miejskiej Cieszyna – Pan Bolesław Zemła,
1 x OR-I,
1 x Wydz. GN – a/a