



Międzychód, 18 stycznia 2022 r.

BR.0003.1.2022

Pan
Dariusz Nowak
Przewodniczący Rady Miejskiej Międzychodu

Dotyczy: interpelacji radnej Karoliny Wicenty z dnia 4 stycznia 2022 r. w zakresie użytkowania wieczystego.

W roku 2021 przystąpiono do procesu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Gmina Międzychód posiada 262 nieruchomości, którymi władanie odbywa się w tej formie. Nieruchomości mają łącznie 199 użytkowników wieczystych.

Kwestie użytkowania wieczystego reguluje ustawa z dnia 24 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z późn. zm.).

Obowiązek aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynika wprost z art. 77 tej, który stanowi, że „wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, 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”.

Dotychczas wypowiedziano 32 opłaty roczne za użytkowanie wieczyste. Nieruchomości, których dotyczyły wypowiedzenia miały ostatnie aktualizacje opłat rocznych wykonane w latach 2000-2010. Ostatnie ceny nieruchomości za 1 m², których dotyczą wypowiedzenia wahają się w granicy od 0,09 zł do 21,00 zł. Przełożyło się to na ocenę, że stawki roczne za użytkowanie wieczyste jakie dotychczas płacili użytkownicy odbiegają w znaczny sposób od aktualnych cen nieruchomości. Stąd decyzja o konieczności przeprowadzania tego procesu aktualizacji wysokości opłat celem wykonania obowiązku ustawowego.



Odnosząc się bezpośrednio do postawionego pytania to po pierwsze wskazać należy, że nie kwestie ewentualnego wzrostu dochodów gminy miały decydujące znaczenie. Chodzi o realizację obowiązku, o którym mowa w przepisach prawa wskazanych na wstępie.

Jednocześnie należy wskazać, że nie są prowadzone szacunki o ile zwiększą się dochody budżetu w 2022, 2023 i 2024 roku z tytułu wypowiedzeń przesłanych użytkownikom wieczystym w 2021 r. Wynika to z faktu, że na tym etapie procesu aktualizacji użytkownicy wieczystości mają prawo wnieść za pośrednictwem Burmistrza odwołanie od opłaty rocznej do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu. Dopiero po okresie odwoławczym można będzie oszacować rzeczywiste wpływy z opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

Jeżeli chodzi o dochody w sytuacji sprzedaży użytkowania wieczystego obecnym użytkownikom, to takiej oceny można dokonać dopiero po oszacowaniu wartości konkretnej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego i oczywiście woli właściciela, czy takiej sprzedaży dokonać.