



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA PŁOCKA DS. ROZWOJU I INWESTYCJI

WNG-II.0003.4.2019.AJ

Płock, 10 grudnia 2019 roku

**Pan
Adam Modliborski
Radny Rady Miasta Płocka**

dotyczy: interpelacji WOP-I-ZO.0003.754.2019.AK Pana Radnego Adama Modliborskiego złożonej między sesjami Rady Miasta Płocka w dniu 06.12.2019 roku.

Szanowny Panie,

w odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie wzrostu opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Płock dla przedsiębiorców, uprzejmie informuję, iż aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Płock, przeprowadzona w 2019 roku dotyczyła nieruchomości oddanych na cele: usługowe, usługowo-handlowe, przemysłowe, produkcyjne i pokrewne, których użytkownikami bądź współużytkownikami wieczystymi są zarówno osoby fizyczne jak i przedsiębiorcy (osoby prawne bądź osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą). Zgodnie z ustawą z dnia 6 marca 2018 roku Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2019 roku, poz. 1292, ze zm.) przedsiębiorca to osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, posiadająca przyznaną odrębną ustawą zdolność prawną, prowadząca działalność gospodarczą czyli zorganizowaną działalność zarobkową, wykonywaną we własnym imieniu i w sposób ciągły. Przedsiębiorcami są także wspólnicy spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej. Natomiast w myśl art. 23 ust. 1c, w związku z art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami ewidencjonowanie nieruchomości należących do zasobu gminnego jak również nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste nie obejmuje informacji na temat prowadzenia działalności gospodarczej na danej nieruchomości, w związku z powyższym nie jest znana dokładna liczba przedsiębiorców będących użytkownikami wieczystymi na gruntach gminnych. Wśród użytkowników/współużytkowników wieczystych, na nieruchomościach oddanych na cele usługowe, usługowo-handlowe, przemysłowe, produkcyjne itp. (podlegających aktualizacji w 2019 roku) występują ok. 82 podmioty będące osobami prawnymi, pozostałych 306 użytkowników/współużytkowników wieczystych na tych gruntach, to osoby figurujące jako osoby fizyczne, co do których brak jest informacji w zakresie

prowadzonej działalności gospodarczej. Dodatkowa trudność w zweryfikowaniu przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą zarejestrowaną w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej dotyczy adresu, na który działalność ta została zarejestrowana – nie zawsze jest to adres nieruchomości, na której działalność ta faktycznie jest prowadzona. Niezaprzeczalnym jednak jest fakt, dotyczący celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, który bez wątpienia powinien determinować sposób wykorzystania tej nieruchomości przez użytkowników wieczystych – cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste podlegających aktualizacji opłat rocznych jest odpowiedni dla prowadzenia działalności gospodarczej.

Wskazując nieruchomości do aktualizacji brano pod uwagę jedynie ustawowe przesłanki – potencjalną zmianę wartości nieruchomości. Analizie poddano 204 nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele usługowe i inne wymienione powyżej, z czego do aktualizacji ostatecznie wytypowano 190. Pozostałe 14 nieruchomości zostały odrzucone z uwagi na m.in.: niespełniony warunek 3 letniego okresu od oddania w użytkowanie wieczyste czy też toczące się postępowania w sprawie sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego. Aktualizacji nie podlegały również nieruchomości oddane na cele mieszkaniowe z uwagi na przekształcenie tych gruntów z mocy prawa na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2019 r., poz. 916 ze zm.), jak również grunty przeznaczone na cele garaży.

Ostatnia aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ustanowionego na gruntach Gminy Płock, przeprowadzona była w latach 1998 – 2004. Zgodnie z art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 roku, poz. 2204 ze zm.) – zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami” – wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, co do zasady, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacja opłaty rocznej może być przeprowadzona z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca majątkowy wyłoniony w trybie przetargu nieograniczonego sporządził 190 operatów szacunkowych, w których określił wartość nieruchomości podlegających aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w 2019 roku. Każda nieruchomość gruntowa, została wyceniona indywidualnie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości stanowiła podstawę dla zaktualizowania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Podniesiona przez Pana kwestia znacznych podwyżek opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów należących do Gminy Płock jest konsekwencją braku aktualizacji na przestrzeni kilkunastu lat, przy jednoczesnych zmianach – wzrostach wartości nieruchomości. W myśl art. 81 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, użytkownik wieczysty ma prawo żądać od organu dokonania aktualizacji, jeśli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Reasumując: aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest procesem, którego inicjatorem może być zarówno właściciel gruntu – Gmina Płock jak i jego użytkownik wieczysty.

W ramach przeprowadzonej aktualizacji na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste na cele usługowe, usługowo-handlowe, przemysłowe, produkcyjne itp. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Gminy Płock, zmieniła się dla 372 użytkowników/współużytkowników (dla 16 użytkowników/współużytkowników wieczystych opłata roczna pozostała w wymiarze dotychczasowym, z uwagi na brak aktualizacji). W zdecydowanej większości zmiana ta dotyczyła wzrostu opłaty

rocznej, jednakże w 5 przypadkach opłaty roczne uległy obniżeniu ze względu na spadek wartości nieruchomości.

Ustawodawca, przewidując możliwe wysokie podwyżki opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów w związku z ich aktualizacją, uwzględnił sytuację, w których zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej (opisana przez Pana sytuacja przedsiębiorcy). W takim przypadku użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej w pierwszym roku po aktualizacji. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (tzw. nadwyżkę) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w kolejnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Z uwagi na powyższe w przypadkach, w których zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższyła ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej użytkownik/współużytkownik wieczysty otrzymał zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami ofertę nowej wysokości opłaty rocznej na poszczególne lata: 2020, 2021, 2022 (sytuacja ta dotyczyła ok. 158 użytkowników/współużytkowników wieczystych). Jeśli natomiast wzrost opłaty rocznej był niższy niż dwukrotność dotychczasowej opłaty, użytkownik/współużytkownik wieczysty otrzymał ofertę nowej wysokości opłaty rocznej na rok 2020 i kolejne lata w tej samej kwocie (sytuacja ta dotyczyła ok. 214 użytkowników/współużytkowników wieczystych).

Prognozowane dochody z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów oddanych na cele: usługowe, usługowo-handlowe, przemysłowe, produkcyjne i pokrewne, zostały przedstawione w tabeli poniżej. Zestawienie przedstawia planowany łączny dochód dotyczący wyłącznie zaktualizowanych opłat rocznych, jak również z uwzględnieniem tych, których wysokość pozostała w wymiarze dotychczasowym.

Tabela 1. Planowane wpływy z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości oddanych na cele: usługowe, usługowo-handlowe, przemysłowe, produkcyjne i pokrewne

	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok
Planowany dochód bez uwzględnienia nieruchomości wyłączonych z aktualizacji	517 720,74 zł	930 339,40 zł	1 234 141,97 zł	1 537 944,00 zł
Planowany dochód z uwzględnieniem nieruchomości wyłączonych z aktualizacji	577 865,88 zł	990 484,54 zł	1 294 287,11 zł	1 598 089,14 zł

Zgodnie z art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku (SKO) wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości. Termin na złożenie wniosku w wielu przypadkach jeszcze nie upłynął, a dotychczas za pośrednictwem Prezydenta Miasta Płocka złożonych zostało 5 wniosków, dlatego przedstawione w tabeli wpływy reprezentują jedynie prognozowane wartości.

Odnosząc się do ostatniej kwestii podniesionej przez Pana w interpelacji, uprzejmie informuję, iż aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów przeprowadzona została zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zgodnie z art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami Prezydent Miasta Płocka jako organ wykonawczy, zobowiązany jest do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, a aktualizacja opłat rocznych jest jednym z narzędzi do realizacji tego obowiązku.

Z poważaniem

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Miasta Płocka

Jacek Terebus