

428/2008



Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

Plac Władysława Łokietka-1; 20 – 109 Lublin tel. + 48 81 466 – 2010, 466 - 2012
fax.+ 48 81 466 – 2011, e-mail: zastepcy@um.lublin.pl

Lublin, dnia 23 grudnia 2008 roku

GM.OR.0057/60708

Stawowicz ds. sądu
Adrehera Piotr D.

Urząd Miasta Lublin
Biuro Obsługi Mieszkańców I
WŁYNEŁO

Dnia 2008-12-29

Pan
Michał Widomski
Radny Rady Miasta Lublin
za pośrednictwem
Pana
Piotra Drehera
Przewodniczącego
Rady Miasta Lublin

45700/112/2008/114

BIURO OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW I
WŁYNEŁO

dnia 2008-12-29

L.dz. 4305 podpis

W odpowiedzi na interpelację Pana Radnego w sprawie ustalania opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Gminy Lublin i Skarbu Państwa poniżej wyjaśniam.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu, albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W praktyce, z uwagi na ograniczone środki finansowe na ten cel oraz konieczność wyłaniania wykonawców operatów szacunkowych w trybie zamówień publicznych, aktualizacja opłat dokonywana jest w okresach kilkuletnich. Pragnę poinformować Pana, że w przypadku kilkuset nieruchomości Gminy Lublin zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz garażami ostatnia aktualizacja opłat miała miejsce w roku 1999 (tj. 9 lat temu). **Bezspornym jest fakt, że w tym okresie wartość nieruchomości wzrosła i to znacząco. W takim przypadku ustalenie nowej opłaty za użytkowanie wieczyste jest obowiązkiem.**

Pragnę zauważyć, że brak jest faktycznego potwierdzenia Pana spostrzeżeń, że „następuje znaczny spadek wartości nieruchomości w ostatnim czasie”, chyba że odnosi Pan „ten spadek” do rynku nieruchomości poza Lublinem. Trudno bowiem zgodzić się z twierdzeniem, że wartość nieruchomości w 2007 lub 2008 roku przeznaczonych i wykorzystywanych na działalność handlową przy Al. Spółdzielczości Pracy kształtuje się na poziomie 22 – 23 złotych za 1m². Podobnie jest z instytucją użytkowania wieczystego, która zdaniem Pana jest reliktem przeszłości, mimo że ustawa o gospodarce nieruchomościami została uchwalona 21 sierpnia 1997 roku. Jeżeli nawet tak jest to działania właściciela powinny iść w kierunku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na własność, a nie nawoływaniem do łamania prawa i uszczuplania dochodów Gminy i Skarbu Państwa.

11/12

Odpowiadając na konkretne pytania zawarte w Pana interpelacji informuję:

- 1) w roku 2008 Gmina Lublin zleciła wycenę 100 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-użytkowymi, położonymi w centrum Lublina (rejon Al. Racławickich oraz ulic: Krakowskie Przedmieście, Głębokiej, Glinianej, Narutowicza i al. Piłsudskiego) i czterech nieruchomości zabudowanych zespołami garażowymi (ulice: Puławska i Popiełuszki); aktualizacja opłat jest procesem stałym i będzie kontynuowana do czasu uaktualnienia do wartości rynkowej wszystkich nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym;
- 2) w roku 2009 przewidziana jest aktualizacja opłat w kilkudziesięciu budynkach mieszkalnych położonych w dzielnicy Czuby, w rejonie ul. Lwowskiej, ul. Czwartek, ul. Probstwo, a także - w miarę dostępności środków budżetowych budynków położonych w osiedlach Tatary, Bronowice i przy ul. Kunickiego;
- 3) **koszt wykonania jednego operatu szacunkowego przy ustaleniu wartości nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, zgodnie z zawartymi w bieżącym roku umowami wyniósł 300 zł i 244 zł (kwoty brutto);**
- 4) w przypadku budynku przy ul. Narutowicza 39 wyjaśniam, że **ostatnia aktualizacja opłat dokonana została w roku 2006**, zaś poprzednia miała miejsce w roku 1996; w bieżącym roku opłaty w w/w kamienicy nie były i nie będą aktualizowane;
- 5) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Gminy Lublin, będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych (pod budynkami jednorodzinnymi) i prawnych oraz spółdzielni mieszkaniowych były aktualizowane w 2000 roku; w związku ze znacznym wzrostem cen gruntów w roku 2009 przewidziana jest aktualizacja opłat gruntów wykorzystywanych na cele usługowe i przemysłowe; ponadto wszyscy użytkownicy wieczyści gruntów pod budynkami jednorodzinnymi zostali pisemnie poinformowani o możliwości nabycia gruntu na własność z 99% bonifikatą (uchwała Nr 546/XXIII/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 14.10.2004 r. w sprawie zasad sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe); osobom, które nie wykupią gruntu na własność w roku 2009 zostaną zaktualizowane opłaty roczne począwszy od roku 2010; natomiast z uwagi na przekształcenia własnościowe nie jest planowana aktualizacja opłat za grunty będące w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych;
- 6) ostatnie aktualizacje opłat rocznych za grunty pod sklepami wielkopowierzchniowymi miały miejsce w roku 2007 (TESCO, sklepy sieci Aldik, Transhurt) oraz w roku 2008 (Superhobby Market Budowlany z ul. Chemiczna, Makro Cash and Carry, Carrefour z al. Witosa, E.Leclerc z ul. Turystyczna).

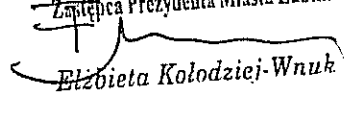
W przypadku opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa wyjaśnić należy, iż nie były one objęte aktualizacją od około 10 lat. Głównym powodem był brak środków finansowych przekazywanych przez Wojewodę Lubelskiego na realizację tego celu. Począwszy od 2006 roku Urząd Miasta prowadzi sukcesywnie aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa. W roku 2006 zaktualizowano opłaty dla około 450 działek, natomiast w roku 2007 dokonano 381 aktualizacji. W roku 2008 zaktualizowano opłaty dla 11 nieruchomości, w tym 3 nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi z garażami i lokalami usługowymi.

W związku z powyższym odstąpienie od sukcesywnego dokonywania aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste uważam za niezasadne z uwagi na możliwość narażenia Prezydenta Miasta, jako reprezentanta Gminy i Skarbu Państwa na zarzuty niewłaściwego gospodarowania nieruchomościami, braku należytej staranności w zakresie aktualizacji opłat oraz naruszenia dyscypliny finansów publicznych.

Podjęte natomiast zostały działania informacyjne związane z możliwością przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność nieruchomości wykorzystywanych pod budownictwo mieszkaniowe: jednorodzinne i wielorodzinne. Warunkiem podstawowym jest złożenie wniosku przez wszystkich użytkowników wieczystych. Taka możliwość istnieje również (po uzyskaniu indywidualnej zgody Rady Miasta w przypadku nieruchomości gminnych i Wojewody w przypadku nieruchomości Skarbu Państwa) przekształcenia użytkowania wieczystego we własność w przypadku nieruchomości gruntowych wykorzystywanych na działalność handlową, usługową lub przemysłową.

Jak sądzę, również Pana działanie powinno zmierzać do pełnego informowania użytkowników wieczystych o możliwości przekształcenia użytkowania wieczystego we własność, a nie do przekazywania informacji niezgodnych z prawem o możliwości odstąpienia od naliczania opłat z uwagi na relikwety instytucji użytkowania wieczystego oraz wskazywania nieprawdziwych faktów o spadku wartości nieruchomości w 2008 roku w stosunku do ostatniej wyceny danej nieruchomości, które miały miejsce w latach 1999 – 2000.

Informuję ponadto, że w przypadku przewidywanych przez Pana Radnego „dalszych spadków” cen nieruchomości, w trybie określonym w art. 81 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami – użytkownicy wieczystości mogą żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych.

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

Elżbieta Kołodziej-Wnuk