

# PODWYŻKI OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE

Samorządy pospiesznie podnoszą opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów. Próbują zarobić na zmianie prawa.

LESZEK KOSTRZEWSKI  
PIOTR MIĄCZYŃSKI  
GABRIELA ŁAZARCZYK

Pani Zdzisława, emerytka, od ponad 20 lat mieszka w bloku spółdzielczym w Krakowie, jej mieszkanie ma 58 m kw. Co roku za użytkowanie wieczyste płaci 140 zł. - Właśnie dostałam z urzędu miasta wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania nieruchomości. Nagle ciemno mi się zrobiło przed oczami. Dlaczego? Bo podnieśli opłatę za użytkowanie ponadpięciokrotnie. Teraz mam płacić 730,32 zł rocznie. Z czego? Mam 1300 zł emerytury, 300 zł przeznaczam na leki - mówi pani Zdzisława.

## Zdążyć przed ustawą

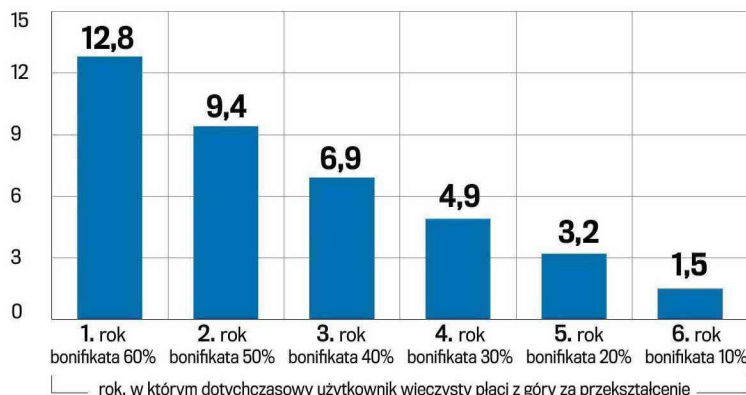
Dlaczego samorządy podnoszą opłaty? Bo chcą zdążyć przed 1 stycznia, gdy wejdzie w życie tzw. ustawa uwłaszczeniowa. Dzięki ustawie 2,5 mln Polaków, którzy dziś są użytkownikami wieczystymi gruntów komunalnych lub należących do skarbu państwa, będzie mogło zostać właścicielami terenu.

Przekształcenie użytkowania wieczystego we własność będzie się odbywać za odpowiednią opłatą.

Zamiast - jak obecnie - rocznych opłat za użytkowanie przyszli właściciele gruntów będą musieli zapłacić tzw. opłatę przekształceniową. Ta ma

## RENTOWNOŚĆ ZAPŁACENIA Z GÓRY ZA PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ

DANE W PROC.



© GAZETA WYBORCZA

ŹRÓDŁO: OPENFINANCE

być rozłożona na 20 rocznych rat. Ich wysokość ma być równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej od 1 stycznia 2019 r.

A więc jeśli samorządy zdążą przed 1 stycznia podnieść cenę za użytkowanie wieczyste, to automatycznie zwiększona będzie płacona przez mieszkańców od nowego roku opłata przekształceniowa, czyli urzędy miasta czy gminy będą mogły na przekształceniu gruntów więcej zarobić. - Jest to oczywiście podyktowane chęcią - mówią kolokwialnie - „wyciśnięcia” z nieruchomości jak najwięcej, zanim skarb państwa utraci ich własność. Można to luźno porównać do podwyższenia cen produktów przed planowaną wyprzedażą - mówi adwokat Daniel Reck z kancelarii Duraj Reck i Partnerzy.

## Bo od 15 lat nie było zmian...

Krakowski magistrat nie ukrywa, że w niektórych przypadkach podwyżki są spore. Ale? „Aktualizacja wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego odbywa się co roku w stosunku do wybranej gru-

py nieruchomości, gdzie należne opłaty są już niewspółmiernie niskie w stosunku do potencjalnych opłat wynikających z aktualnej wartości gruntów (...). Postępowania wszczęte w tym roku dotyczą m.in. nieruchomości, dla których opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie były aktualizowane od ponad 15 lat, stąd też różnice pomiędzy opłatami dotychczasowymi a opłatami zaktualizowanymi mogą być nawet 3-4-krotne” - tłumaczy Marta Witkiewicz, dyrektor wydziału skarbu miasta w Krakowie.

Podwyżki są też w innych miastach. W Lublinie w 2018 r. nowe opłaty mają być ustalone w 110 nieruchomościach. - Aktualizacja opłat rocznych w gminie Lublin jest procesem ciągłym, dokonuje się jej sukcesywnie co roku - mówi Katarzyna Duma z lubelskiego magistratu. W Bydgoszczy aktualizacja opłat obejmie 506 nieruchomości gminnych oraz 40 nieruchomości będących własnością skarbu państwa. W Łodzi podwyżka będzie dotyczyć 118 nieruchomości, gdzie mieszka 1400 współużytkowników wiecz-

stych. Podwyżki będą też m.in. w Warszawie i Poznaniu.

## Jak bronić się przed podwyżką?

Każdy, kto dziś dostaje podwyżkę opłaty za użytkowanie wieczyste, ma 30 dni na złożenie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Takie odwołanie to - mówiąc językiem prawniczym - „wniosek o uznanie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości”. Brak wniosku automatycznie powoduje uznanie, że użytkownik wieczysty zgadza się na nową wysokość opłaty.

- We wniosku musimy wskazać, dlaczego nie zgadzamy się z podwyższeniem opłaty i wykazać błędy organu - tłumaczy Łukasz Rodak, aplikant radcowski kancelarii Duraj Reck i Partnerzy. - Najbardziej oczywistym zarzutem jest nieprawidłowe ustalenie wartości nieruchomości. Nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości ustala się bowiem, opierając się na operacie szacunkowym wyceniającym wartość tej nieruchomości. Może on przedstawiać jej zawyżoną wartość.

Jak? Na przykład wyceniający grunty na zlecenie gmin rzeczoznawcy majątkowi wrzucają do jednego worka zarówno te kupione przez deweloperów pod inwestycje komercyjne, jak i działki z już istniejącymi budynkami mieszkalnymi. W efekcie wartości tych drugich działek bywa zawyżana. Według Rodaka warto udać się do organu, który dokonał wypowiedzenia w celu zapoznania się z operatem szacunkowym oraz sporządzenia jego fotografii lub kserokopii. W szczególnych przypadkach konieczne może się okazać stworzenie własnego „kontroperatu” biegłego rzeczoznawcy, który wykaże prawidłową wartość nieruchomości.

## Gdzie i jakie bonifikaty?

Na szczęście są też dobre wiadomości. Wchodząca w życie od stycznia ustawa uwłaszczeniowa przewiduje zniżki za przekształcenie terenu we własność. I tak - jeśli w pierwszym roku wpłacimy jednorazowo całą sumę (czyli 20 rocznych opłat przekształceniowych), dostaniemy 60 proc. zniżki, w drugim roku 50 proc. zniżki, w trzecim już tylko 40 proc., w czwartym 30 proc., w piątym 20 proc i wreszcie w szóstym 10. Przykładowo - jeśli ktoś płaci za użytkowanie wieczyste 1000 zł rocznie, to zamiast 20 tys. zł (20 lat po 1000 zł) zapłaci tylko 8 tys. zł. Jak policzył Open Finance, bonifikatę tę można porównać z ulokowaniem pieniędzy na lokacie na prawie 13 proc. w skali roku. Niestety, zniżka zapisana w ustawie dotyczy tylko gruntów skarbu państwa.

Z kolei gminy mają dowolność i mogą ustalać własne bonifikaty. Potrzebna jest uchwała rady gminy. Jak ustaliliśmy, większość gmin już uchwaliła bonifikaty. Różnią się one tylko wielkością. W ubiegły czwartek rada miasta Warszawy wycofała się z 99 proc. bonifikaty i przyjęła ją jak w przypadku gruntów SP, czyli maksymalnie 60 proc. Dalej hojny jest jednak Gdańsk - bonifikaty ustalonu na 95 proc. Będzie z nich mogło skorzystać 36 tys. osób.

W Krakowie, Bydgoszczy i Lublinie wysokość upustu będzie taka sama jak w stolicy - 60 proc. - Takie zasady wprowadzamy, mając na uwadze zasadę sprawiedliwości społecznej oraz konstytucyjną zasadę równości wobec prawa - tłumaczy władze Lublina. Miasto chce bowiem uniknąć sytuacji, w której jeden z mieszkańców ma zniżkę większą nawet o 30 proc. od sąsiada z innego bloku tylko dlatego, że jeden blok stoi na gruntach państwowych, a drugi na gminnych. Podobnie będzie w Łodzi. Łódzki magistrat zaznacza jednak, że nie można mieć zażaleń w opłatach. ●