

Obowiązki i uprawnienia wynikające z użytkowania wieczystego nieruchomości

Użytkowanie wieczyste - prawo podmiotowe odnoszące się do nieruchomości. Polega na oddaniu osobie fizycznej lub prawnej w użytkowanie nieruchomości gruntowej będącej własnością Skarbu Państwa, powiatu, województwa lub gminy na czas oznaczony najczęściej 99 lat w sytuacjach wyjątkowych na okres krótszy nie mniej jednak niż na lat 40 i wygasa po upływie tego okresu. Prawo użytkowania wieczystego jest prawem zbywalnym. Oddanie nieruchomości gruntowej wymaga umowy w formie aktu notarialnego, pod rygorem nieważności.

Aktualnie prawo użytkowania wieczystego regulują:

- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 121)
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2014 r. , poz. 518) zwana dalej u.g.n.

Oplaty i stawki opłat. Zgodnie z art. 71 i 72 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłatę pierwszą pobiera się w chwili oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Wynosi ona od 15% do 25 % ceny nieruchomości gruntowej określonej na podstawie wartości rynkowej wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej według jej wartości. Stawki procentowe zróżnicowane są w zależności od celu na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Właściciel nieruchomości określa cel ten w umowie. Ustawodawca w art. 72 u.g.n. różnicuje stawki procentowe opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego na poziomie od 0,3 % do 3 % ceny nieruchomości w zależności od przeznaczenia nieruchomości.

Art. 73 ust. 2 u.g.n. dopuszcza zmianę stawki procentowej opłaty pod warunkiem, że po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Stawkę procentową zmienia się stosownie do tego celu.

Bonifikaty od opłat z tytułu użytkowania wieczystego wynikają z treści art. 73, i 74 u.g.n.

Właściwy organ t.j. wojewoda w drodze zarządzenia lub rada gminy lub województwa w formie uchwały mogą udzielić bonifikaty od opłaty pierwszej oraz opłat rocznych.

Ustawowa bonifikata od opłat w wysokości 50 % przysługuje w stosunku do nieruchomości gruntowych wpisanych do rejestru zabytków.

Osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce

narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1440, 1717 i 1734), właściwy **organ udziela na ich wniosek 50% bonifikaty** od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

W razie zbiegu praw do bonifikaty z różnych tytułów właściwy organ udziela jednej bonifikaty najkorzystniejszej dla użytkownika wieczystego.

Aktualizacja opłat rocznych może być dokonywana przez właściciela nieruchomości gruntowych w oparciu o przepisy art. 77, 78, 79, 80, 81 u.g.n. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej - jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie - podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Przepisy przewidują rozłożenie w czasie opłat rocznych zaoferowanych nowej wysokości W sytuacji, 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 równa jest kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Wypowiedzenie opłaty. Organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, tj. starosta, prezydent, wójt, powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu wskazuje się sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i poucza się użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o ustalonej wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Uprawnienia użytkownika wieczystego. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek kieruje się bezpośrednio do samorządowego kolegium odwoławczego (SKO) właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, w przypadku województwa warmińsko – mazurskiego jest to **Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Olsztynie, ul. Kajki 10/12, 10- 547 Olsztyn**. Wniosek do kolegium składa się na piśmie w dwóch egzemplarzach. Złożenie wniosku, nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości. W przypadku nie skorzystania z tego prawa użytkownik wieczysty zobowiązany jest do uiszczania opłat rocznych w wysokości zaoferowanej w doręczonym przez właściwy organ wypowiedzeniu.

Postępowanie przed SKO Kolegium wyznacza niezwłocznie termin pierwszej rozprawy, doręczając jednocześnie właściwemu organowi odpis wniosku. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody, bardzo często więc zdarza się, iż spór co do nowej wysokości opłaty zakończony zostaje polubownie już na pierwszej rozprawie. Uгода między stronami może być zawarta wyłącznie przed samorządowym kolegium odwoławczym. Jeżeli do ugody takiej nie dojdzie kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty.

Sprzeciw. Od orzeczenia kolegium nie przysługuje odwołanie. Właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą jednakże wnieść sprzeciw od tego orzeczenia w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Wówczas wniosek wniesiony przez użytkownika wieczystego o ustalenie zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego traci moc w całości. Sąd rozpatruje na nowo wniosek użytkownika i wydaje wyrok w którym wniosek ten oddala, albo uwzględniając go ustala właściwą wysokość opłaty rocznej, natomiast jeżeli sprzeciw dotyczy wyłącznie kosztów postępowania, właściwy sąd rozstrzyga o kosztach postępowania postanowieniem. Od wyroku sądu przysługuje stronie środek odwoławczy w postaci apelacji, którą rozpoznaje sąd wyższej instancji nad sądem, który rozpatrzył wniosek.

Opracowała:
Halina Kowalewska
Naczelnik Wydziału Geodezji
i Gospodarki nieruchomościami