1051

Michał Czaykowski
radny m.st. Warszawy

Warszawa, dnia 15 stycznia 2016 r.

1103
18.01.2016

Pani
Hanna Gronkiewicz-Waltz
Prezydent m.st. Warszawy
za pośrednictwem
Pani
Ewy Malinowskiej-Grupińskiej
Przewodniczącej Rady m.st. Warszawy

Dane osobowe podlegające ochronie (art. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 z późn. zm.)
-315-

ZAPYTANIE

w sprawie aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste

URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
BIURO RADY M.ST. WARSZAWY
15. 01. 2016 -3-
Nr 110/16

Szanowna Pani Prezydent,

podczas pełnionych przeze mnie obowiązków radnego zgłosiła się do mnie mieszkanka Śródmieścia z prośbą o interwencję w sprawie aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste.

Wobec powyższego chciałbym zapytać o podstawy prawne oraz merytoryczne do wniesionego sprzeciwu przez przedstawiciela władz miasta od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie w spor o sygn. akt [redacted]. Jaka jest podstawa prawna – SKO jej nie znalazło – do naliczania podatku VAT przy ustalaniu wysokości rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu położonego przy [redacted] związanego z lokalem nr[redacted]?

W ilu przypadkach Urząd Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy sprzeciwił się orzeczeniom SKO w Warszawie dot. zmniejszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego mieszkańcom dzielnicy w latach 2013, 2014 i 2015?

Ile wniosków wpłynęło do SKO w Warszawie kwestionujących zasadność dokonanej aktualizacji przez Urząd w latach 2013, 2014 i 2015?

W ilu orzeczeniach w latach 2013, 2014 i 2015 SKO zmniejszył opłatę?

Przekazuję w załączeniu kopię orzeczenia z dn. 23 kwietnia 2014 r. (sygn. akt [redacted]).

Z wyrazami szacunku

SAMORZĄDOWE
Kolegium Odwoławcze
w Warszawie
ul. Kielecka 44
02-530 Warszawa
tel. 22 622-49-61 do 4, fax 22 625-21-66

[redacted]

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2014 r.

ORZECZENIE

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie w składzie orzekającym

1. Włodzimierz Grzelczak – przewodniczący (spr.),
2. Krystyna Sawicka - członek,
3. Kajetan Ziółek - członek,

działające na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),

po rozpoznaniu wniosku Pani M[redacted] W[redacted] o ustalenie, że podwyższenie przez Prezydenta m.st. Warszawy opłaty za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadnione,

orzeka:

- na podstawie art. 79 ust. 3 w związku z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) **ustalić, iż za użytkowanie wieczystego ułamkowej części gruntu położonego w Warszawie przy ul.[redacted], związane z własnością lokalu nr[redacted] (1102/10000 udz. w dz. ew. nr[redacted] z obrębu[redacted] o pow. 209 m²) obowiązuje od dnia 1 stycznia 2011 r. opłata roczna w wysokości 664,14 zł** (słownie: sześćset sześćdziesiąt cztery złote czternaście groszy),

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 17 listopada 2010 r. Prezydent m.st. Warszawy wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu położonego przy ul.[redacted] (związanego z własnością lokalu nr[redacted]) – stanowiącego 1102/10000 udz. w dz. ew. nr[redacted] z obrębu[redacted] o pow. 209 m²- i zaproponował nową w wysokości 993,35 zł, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2011 r. Ofertę tę oparto na wycenie wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej zawartej w operacie szacunkowym, sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w dniu 25 sierpnia 2010 r.; wartość jej oszacowano na kwotę 923571 zł, a wartość 1 m² na kwotę 4419 zł.

W dniu 14 grudnia 2011 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wpłynął wniosek kwestionujący zasadność dokonanej aktualizacji. Ponadto w dniu 8 marca 2012 r. załączony został operat szacunkowy, sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w dniu 23 grudnia 2011 r., w którym wartość przedmiotowej nieruchomości oszacowano na kwotę 583110 zł, a wartość 1 m² na 2790 zł.

Na rozprawie w dniu 7 listopada 2012 r. Wnioskodawczyni, prawidłowo powiadomiona, nie stawiła się. Również Prezydent m.st. Warszawy, prawidłowo powiadomiony, nie był reprezentowany.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze ustaliło, co następuje:

Mając na uwadze fakt, iż do akt sprawy zostały załączone dwa operaty szacunkowe (zarówno przez Prezydenta m.st. Warszawy, jak i Wnioskodawczynię) sporządzone przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych, skład orzekający - stosownie do postanowień art. 80 k.p.a. w związku z art. 79 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami - uznał za zasadne ustalić opłatę roczną za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości gruntowej, przyjmując do jej obliczenia średnią arytmetyczną wartość z obu operatów szacunkowych, tj. wartość 753340,50 zł. Przy zastosowaniu tej wartości – uwzględniając wielkość udziału (1102/10000) oraz obowiązującą stawkę procentową (0,8%) - wysokość opłaty rocznej wynosi 664,14 zł.

Jednocześnie zauważyć należy, iż skład orzekający – zważywszy na przepisy ww. ustawy - nie znajduje podstaw prawnych do zastosowania podatku VAT przy ustalaniu wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu, tak jak to uczynił w rozpoznawanej sprawie Prezydent m.st.

Warszawy.

Niezależnie od ustalenia wysokości opłaty rocznej w powyższym trybie, w obowiązującym stanie prawnym istnieje możliwość obniżenia wysokości opłaty rocznej także z uwagi na sytuację finansową użytkownika wieczystego. Może mieć to miejsce, jeśli zachodzą przesłanki określone w art. 74 ust. 1 cyt. ustawy. Przepis ten stanowi: *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 2004 r. Nr 39, poz. 353, z późn. zm.), 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.*

Z wnioskiem o uzyskanie ww. bonifikaty należy się zwrócić do Prezydenta m.st. Warszawy (Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawa).

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak na wstępie

Zgodnie z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami strona niezadowolona z niniejszego orzeczenia może wnieść od niego sprzeciw w terminie 14 dni od dnia jego doręczenia. Wniesienie sprzeciwu do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

Skład Orzekający:

1/..... 2/..... 3/.....

Otrzymują:

1. Pani M[redacted] W[redacted]
   ul. [redacted] m[redacted] [redacted] Warszawa
2. Prezydent m.st. Warszawy – Urząd Dzielnicy Śródmieście
3. a/a