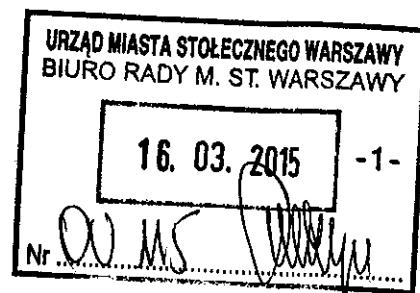




PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa,
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

Ad 200



Warszawa, dnia 16.03.2015 r.

OU-KRD.0003.115.2015.ANO

Zgodnie z adresem
WS

16.03.2015

PRZEWODNICZĄCA
Rady m. st. Warszawy
Olga Johann
Wiceprzewodnicząca Rady m. st. Warszawy

**Pan
Piotr Guział
Radny m.st. Warszawy**

Odpowiadając na Pana interpelację nr 200 z dnia 26 lutego 2015 w sprawie uregulowania kwestii aktualizacji i zmiany wysokości stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w zależności od określonego w umowie celu, wyjaśniam co następuje.

Zarówno sposób postępowania w przypadku aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jak i zmiana stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego zostały szczegółowo i jasno uregulowane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 t.j.)

Ponadto Rada Miasta Stołecznego Warszawy uchwałą nr XXVIII/534/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urzęd. Woj. Mazow. z 2004 r. Nr 119, poz. 2927) podjęła decyzję, co do procedury postępowania w przypadku obniżenia stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zajętego pod garaże. Zgodnie z §14 ww. uchwały „W celu ujednolicenia na obszarze m.st. Warszawy opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów zajętych pod garaże i parkingi jednopoziomowe, ustalone wcześniej stawki procentowe opłat rocznych obniża się do wysokości 3%. Obniżenie stawki procentowej następuje na wniosek użytkownika wieczystego gruntu, od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym złożono wniosek”.

Wyjaśniam że ustawodawca przewidział możliwość zmiany wysokości stawki procentowej w przypadku trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Zgodnie z zapisami art. 73 ust 2 ww. ustawy, jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu, na który nieruchomości została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78 – 81 przedmiotowej ustawy. W przypadku zmiany wysokości stawki procentowej spowodowanej trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości,

konieczne jest dokonanie zmiany umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z uwagi na to, że treść umowy musi pozostawać w zgodzie z rzeczywistością realizowanym celem.

Ustalenie czy rzeczywistość nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości wymaga analizy stanu prawnego i faktycznego w odniesieniu do każdej sprawy indywidualnie. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt IV CSK 333/11 orzekł, że wykładnia językowa art. 73 ust. 2 ww. ustawy nie daje podstaw do uznania, że istnieje jedno formalne kryterium, które przesądza o tym, że zmiana sposobu korzystania z nieruchomości jest trwała „... z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. wynika, że zmniejszona 1% stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przysługuje za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe. O tym, czy nieruchomość gruntowa przeznaczona jest na cele mieszkaniowe w danym roku, za który użytkownik wieczysty ma zapłacić opłatę roczną, można przesądzić biorąc pod uwagę zarówno formalne dokumenty dotyczące danej nieruchomości jak i okoliczności faktyczne, przede wszystkim zachowanie samego użytkownika wieczystego, które wskazuje czy korzysta on z nieruchomości na cele mieszkaniowe czy inne. Dopiero ocena, w konkretnym stanie faktycznym, zarówno decyzji administracyjnych odnoszących się do nieruchomości oraz czynności podejmowanych w stosunku do niej przez użytkownika wieczystego może dać odpowiedź na pytanie, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości i czy jest ona w danym roku wykorzystywana na cele mieszkaniowe”, „...budynek uważany jest za mieszkalny, gdy przynajmniej połowa jego całkowitej powierzchni jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Nie można więc stwierdzić, że uzyskanie pozwolenia na wybudowanie na danej nieruchomości budynku, w którym mają znajdować się lokale mieszkalne, jest równoznaczne z trwałą zmianą sposobu korzystania z tego gruntu.”

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Jarosław Ióźwiak
Zastępca Prezydenta
m.st. Warszawy

Do wiadomości:

Pani Ewa Malinowska-Grupińska – Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy