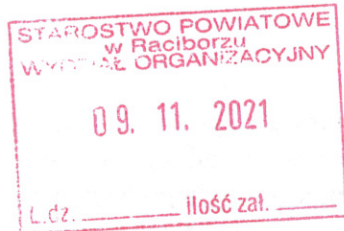


SN.II.0003.1.2021



Racibórz, dnia 2 listopada 2021r.

Pan

Ryszard Frączek

Radny

Rady Powiatu Raciborskiego

w/m

W odpowiedzi na Pańską interpelację złożoną na sesji w dniu 26 października 2021r., dot. *podnoszenia w okresie pandemii niektórym przedsiębiorcom opłat z tytułu opłaty użytkowania wieczystego od 200 do 300 procent* informuję, iż aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, Starosta Raciborski dokonuje na podstawie art. 78 ust. 1 w związku z art. 4 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r., poz. 1990 z późn. zm.). Starosta Raciborski wykonuje w tym przypadku zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej i jest nadzorowany przez Wojewodę Śląskiego. Na powyższe zadania otrzymuje dotację z budżetu Skarbu Państwa, która przeznaczona jest na opłacenie wykonania przez rzeczoznawców majątkowych wycen aktualnych wartości rynkowych wskazanych gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Należy zaznaczyć, iż przeprowadzanie postępowań dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa jest obligatoryjne i wynika bezpośrednio z przepisów prawa.

Z uwagi na ilość nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste (1124 działki) o powierzchni łącznej 627,1708 ha aktualizacji opłat rocznych dokonuje się systematycznie w miarę otrzymywanych przez Starostę Raciborskiego dotacji w okresach czasowych wynoszących zasadniczo 7-10 lat.

Wysokość nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami*, ustala się według stawki procentowanej od aktualnej wartości nieruchomości. Wobec czego wysokość nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa wynika z celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste oraz aktualnej wartości gruntu, na której wartość wpływa lokalizacja nieruchomości, otoczenie, wielkość oraz dostęp do ciągów komunikacyjnych.



STAROSTWO POWIATOWE W RACIBORZU
plac Stefana Okrzei 4, 47-400 Racibórz,
REFERAT GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
tel. +48-32-4597355, e-mail: michal.fronczak@powiatraciborski.pl



Wysokość nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do aktualnej wysokości opłaty rocznej jest różna i zależy od różnicy pomiędzy aktualną wartością rynkową gruntu do wartości gruntu, która była podstawą naliczenia dotychczasowej opłaty rocznej. Na podstawie posiadanej dokumentacji stwierdzić należy, iż wartość nieruchomości na terenie powiatu raciborskiego w ciągu ostatnich 10 lat mocno wzrosła, co spowodowało dynamiczny wzrost wysokości nowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Postępowaniami w sprawie dokonania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa objęto nieruchomości będące w użytkowaniu wieczystym osób prawnych, osób fizycznych oraz jednostek samorządu terytorialnego. W roku 2020 dokonano łącznie 63 aktualizacji opłat rocznych, a w roku 2021 do chwili obecnej dokonano łącznie 34 aktualizacji przedmiotowych opłat rocznych.

W roku 2020 w 11 przypadkach, a w roku 2021 w 14 przypadkach wartość nowej opłaty rocznej przewyższyła dwukrotność aktualnej opłaty rocznej. Należy przy tym zauważyć, iż zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami* w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi w kolejnym roku opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Natomiast pozostałą kwotę nadwyżki rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Dopiero w trzecim roku od przeprowadzenia aktualizacji opłata roczna jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

W roku 2020 użytkownicy wieczysti gruntu Skarbu Państwa, na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami*, złożyli łącznie 11 odwołań do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach o stwierdzenie, iż aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, z czego dziesięć odwołań zostało oddalonych, a jedno uwzględnione.

Pragnę również zauważyć, iż istnieją mechanizmy chroniące użytkowników wieczystych. Na posiedzeniu komisji Budżetu, Gospodarki i Rolnictwa Rady Powiatu Raciborskiego w dniu 22 lutego 2021r., przedstawiono radnym oraz przedstawicielowi mediów informację o możliwości składania przez użytkowników wieczystych, na podstawie art. 15ja ustawy z dnia 2 marca 2020r. *o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r., poz. 1842 z późn. zm.), wniosków do Starosty Raciborskiego o umorzenie części opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, za rok 2020. W wyniku tego złożono 8 wniosków o umorzenie opłaty, które rozpatrzono pozytywnie. Dodatkowo na podstawie art. 15j ww. ustawy termin zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu za rok 2020 został obligatoryjnie przesunięty z 31 marca 2020r. na dzień 31 stycznia 2021r.

Członek Zarządu

Ewa Lewandowska