



Prezydent Tarnowa
Roman Ciepela

Tarnów, dnia 5 listopada 2020 r.
WGN.RGN.6843.11.20.2020/CSz

Izba Przemysłowo – Handlowa w Tarnowie
ul. Słoneczna 32
33 – 100 Tarnów

W odpowiedzi na pismo z dnia 12 października 2020 r. informuję iż obowiązek aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa jak i jednostek samorządu terytorialnego wynika wprost z ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 77) a nie decyzji Prezydenta. Wysokość opłat rocznych podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie.

Miasto Tarnów co rok dokonuje aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących zarówno własność Skarbu Państwa jak i Gminy Miasta Tarnowa, biorąc pod uwagę termin ostatniej aktualizacji oraz ceny transakcji nieruchomości podobnych będących aktualnie w obrocie (czyli nieruchomości dla których upłynął najdłuższy okres od ostatniej aktualizacji a wartość znacząco odbiega od wartości rynkowej nieruchomości podobnych).

Dokonując aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa, Prezydent Miasta Tarnowa realizuje zadania zlecone z zakresu administracji rządowej w zakresie gospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa na terenie miasta Tarnowa i odpowiada w tym zakresie przed Wojewodą Małopolskim.

Warto nadmienić, iż w wystąpieniach pokontrolnych z przeprowadzanych przez Małopolski Urząd Wojewódzki w Krakowie kontroli Ochrony Praw i Interesów Skarbu Państwa (ostatnia miała miejsce w 2016 r.) zalecano przeprowadzanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa w stosunku do nieruchomości, dla których upłynął znaczny okres czasu od ostatniej aktualizacji.

Trzeba dodać, iż ostatnia aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w odniesieniu do nieruchomości objętych aktualizacją w bieżącym 2020 r. ze skutkiem na rok 2021 i lata następne przeprowadzona była w przedziale czasowym pomiędzy 1998 – 2008 r.

Jak wynika z powyższego, przez cały ten okres użytkownicy wieczystości korzystali z pewnego rodzaju „upustu”, gdyż opłaty roczne naliczone były w oparciu o wartości prawa własności nieruchomości odbiegające od wartości rynkowych.

Dodatkowo należy podkreślić, iż proces aktualizacji jest w trakcie realizacji: dla części nieruchomości wykonane zostały już operaty szacunkowe określające wartości nieruchomości, dla pozostałych podpisane zostały umowy na ich wykonanie. W związku z powyższym Miasto poniosło już koszty przygotowania aktualizacji opłat rocznych, dodatkowo w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa zostały one poniesione ze środków otrzymanych od Wojewody Małopolskiego.

Warto dodać, iż w przypadku gdy użytkownik wieczysty stwierdzi, iż aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, może w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na położenie nieruchomości, za pośrednictwem właściwego



Prezydent Tarnowa
Roman Ciepela

organu wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości.

Trzeba wspomnieć, iż zasadą jest że nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązuje w pełniej wysokości od kolejnego roku kalendarzowego, jednakże ustawodawca w celu wyeliminowania nadmiernego nagłego wzrostu opłaty rocznej, w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej, wprowadził odstępstwo od zasady.

Wobec powyższego w pierwszym roku od aktualizacji użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżkę) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji (art. 77 ust. 2a ustawy).

Ponadto, zgodnie z art. 71 ust. 4 zdanie 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami „Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego”. Powołany wyżej przepis daje użytkownikowi wieczystemu możliwość zwrócenia się do organu o wyznaczenie innego, niż ustawowy tj. 31 marca każdego roku, terminu zapłaty tej opłaty rocznej, bez odsetek.

Wyznaczenie innego – niż wynika z przepisów prawa – terminu zapłaty opłaty rocznej dla użytkownika wieczystego prowadzącego działalność gospodarczą jest pomocą publiczną dla przedsiębiorcy.

W związku z powyższym, w przypadku chęci uzyskania zgody na inny termin płatności zapłaty opłaty rocznej użytkownik wieczysty zobligowany jest m.in. do przedstawienia szczegółowych informacji pisemnych wymaganych w świetle ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej oraz Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zakresu informacji przedkładanych przez wieczystego użytkownika ubiegającego się o pomoc de minimis, dokumentacji obrazującej kondycje ekonomiczną wnioskodawcy jak również informacji i dokumentów dotyczących otrzymanej już pomocy de minimis w celu sprawdzenia istniejącego i realnie wykorzystanego limitu uzyskanej pomocy de minimis.

Na koniec pozostaje nadmienić, iż w ramach przeciwdziałania skutkom epidemii COVID-19 i trudnej sytuacji przedsiębiorców ustawodawca dwukrotnie przesunął termin zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu za rok 2020.

Graniczny termin zapłaty opłaty rocznej uległ przesunięciu na dzień 31 stycznia 2021 r. na podstawie nowelizacji art. 15j ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (nowelizacja z dnia 19 czerwca 2020 r.).

Otrzymują

1. Adresat

2. a/a

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Roman
Ciepela
Data: 2020.11.05 12:39:19 CET

Do wiadomości:

1. Pan Jakub Kwaśny – Przewodniczący Rady Miejskiej w Tarnowie
2. Pan Zbigniew Kajpus – Przewodniczący Komisji Spraw Komunalnych Rady Miejskiej w Tarnowie