



Prezydent Miasta Kołobrzeg

78-100 Kołobrzeg
ul. Ratuszowa 13
tel.: 94 35 51 510
fax: 94 35 23 769
e-mail: prezydent@post.pl
www.kolobrzeg.pl

Kołobrzeg, 07.02.2023 r.

BRM.0003.28.2023.I

Pan Jacek Woźniak
Radny Rady Miasta Kołobrzeg

Dotyczy: zapytania z dnia 24 stycznia 2023 roku, w sprawie aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Odpowiadając na zapytanie z dnia 24.01.2023 roku informuję jak niżej:

1. Procedura jest następująca: pracownik merytoryczny – główny specjalista ds. użytkowania wieczystego w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami dokonuje analizy danych w finansowym systemie informatycznym „Infosystem” pod względem zmiany wartości nieruchomości o jakiej mowa w art.77 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. W wyniku w/w analizy przedstawia Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami listę działek kwalifikujących się do aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Lista działek wraz z zestawieniem przedstawiającym prognozowane korzyści dla miasta przedkładana jest do akceptacji Prezydentowi Miasta Kołobrzeg. Po akceptacji, w/w lista stanowi załącznik do wniosku o udzielenie zamówienia publicznego w trybie zapytania ofertowego na wykonanie operatów szacunkowych dotyczących przeszacowania działek oddanych w użytkowanie wieczyste na potrzeby aktualizacji opłat rocznych. Po akceptacji w/w wniosku przez Naczelnika Wydziału, inspektor ds. sprawozdawczości, zamówień publicznych i organizacji w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami przygotowuje stosowne zaproszenie do złożenia oferty, które podpisane przez Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, kierowane jest do rzeczoznawców majątkowych. Kryterium wyboru oferty jest najniższa cena wykonania zamówienia. Rozstrzygnięcie z postępowania na wybór rzeczoznawcy majątkowego zawierane jest w protokole z przeprowadzonego postępowania, podpisywanym przez w/w inspektora, Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Zastępcę Prezydenta ds. Gospodarczych. Z wybranym rzeczoznawcą majątkowym zawiera się stosowną umowę. Sporządzony w tym

trybie operat szacunkowy, określający wartość nieruchomości, stanowi podstawę do ujawnienia przez głównego specjalistę ds. użytkowania wieczystego w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami przeszacowanej wartości nieruchomości w systemie informatycznym „Infosystem”. Po dokonaniu zmiany, specjalista drukuje z wyżej wymienionego systemu pismo w sprawie wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste z jednoczesnym określeniem opłaty obowiązującej w kolejnych latach. Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, na podstawie upoważnienia Prezydenta Miasta Kołobrzeg udzielonego zgodnie z zarządzeniem wewnętrznym nr 18/20 z dnia 4 lutego 2020 r., podpisuje wyżej opisane wypowiedzenie, które przesyłane jest użytkownikowi wieczystemu do 31 grudnia roku poprzedzającego wejście w życie opłaty w nowej wysokości.

Zgodnie z opisaną procedurą w latach 2012-2021 zlecono wykonanie operatów szacunkowych dla następującej ilości działek oddanych w użytkowanie wieczyste:

2012 r.: 15 działek

2013 r.: 31 działek

2014 r.: 38 działek

2015 r.: 10 działek

2018 r.: 159 działek

2021 r.: 37 działek

W 2019 roku nie przeprowadzono aktualizacji z uwagi na realizację obowiązków Prezydenta Miasta Kołobrzeg wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku *o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów*, w tym wydania zaświadczeń o jakich mowa w art. 4 przywołanej wyżej ustawy. W 2020 roku nie przeprowadzono aktualizacji z uwagi na ograniczone możliwości realizacji zadań urzędu wynikające z wprowadzonego stanu epidemii i związanego z tym lockdownu.

2. Ostatnie aktualizacje opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości wymienionych w Pana zapytaniu odbyły się latach jak niżej:

- Sułkowskiego 11 2007 rok

- Rodziewiczówny 1A/B 2006 rok

- Netto ul. Gryfitów 2003 rok

- Sanatorium Bałtyk 2006 rok

- Bałtycka 29 2009 rok

Wskazanie innych działek gdzie aktualizacji nie było ponad 10 lat temu wymaga przeanalizowania danych i sporządzenia odrębnego wykazu z uwagi na fakt, że system informatyczny „Infosystem” nie generuje zestawień tego typu danych.

Jednocześnie informuję, że upływ trzyletniego okresu od ostatniej aktualizacji nie jest jedyną przesłanką zmiany wysokości opłaty rocznej. Niezbędne jest również zaistnienie przesłanki zmiany wartości tej nieruchomości. I tak na przykład w przypadku ul. , oszacowana wartość 1 m² działki w 2003 roku jest wyższa o 35% od wartości 1 m² działki o podobnym przeznaczeniu położonej przy ul. która została oszacowana w 2015 roku. Zaistniałe w międzyczasie wydarzenia gospodarcze miały znaczący wpływ na wahania cen nieruchomości.

W 2023 roku będą prowadzone postępowania zmierzające do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i stosowne zwiększenie tej opłaty od roku 2024, jeśli zostaną spełnione przesłanki wymienione w przepisie przywołanym na wstępie. Dotychczas ustalone wysokości opłat za użytkowanie wieczyste nie będą miały zastosowania przy ustalaniu ceny zbycia prawa własności na rzecz użytkownika wieczystego, o której mowa w przygotowywanej zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (projekt ustawy z dnia 22.11.2022, nr UD257). Zgodnie z planowaną zmianą art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami, cena sprzedaży będzie ustalana na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Ponadto zawiadamiam, że w planie kontroli Biura Audytu i Kontroli na rok 2022 (przyjętym zarządzeniem wewnętrznym Prezydenta Miasta Kołobrzeg nr 120/21, z dnia 27 grudnia 2021 roku), zaplanowano kontrolę w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami w zakresie prawidłowości naliczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Kontrola rozpoczęła się w grudniu 2022 roku i jest nadal prowadzona.

Do wiadomości:
Rada Miasta Kołobrzeg

2023-02-07

w.z. PREZYDENTA MIASTA

Ewa Pelecheta
ZASTĘPCA PREZYDENTA

do publikacji < Bv
Inspektor Ochrony Danych
09.02.23r.
Krzysztof Mielnikiewicz

Dokument nie zawiera treści niezgodnych z przepisami o ochronie danych osobowych.

Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami

Opracował: Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Damian Kunz, tel.: 94 35 51 575
e-mail: d.kunz@um.kolobrzeg.pl

mgr Damian Kunz

2023-02-07