

Odpowiedź ZPMT na pismo Wojewody Kujawsko-Pomorskiego



[1]

W odpowiedzi na pismo z dnia 11 kwietnia 2024 r. o sygn. WSPN.DT.7582.7.2024, wzywające do podjęcia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa położonych w Toruniu przy ul. Droga Starotoruńska 1, oddanych na rzecz Prowincji Warszawskiego Zgromadzenia Najświętszego Odkupiciela (Redemptoryści) z siedzibą w Warszawie (aktualnie Fundacja „LUX VERITATIS”), uprzejmie wyjaśniam, co następuje:

Zgodnie z art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego można przeprowadzać nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, przy czym ustawodawca nie wskazał maksymalnego terminu, po upływie którego winno to nastąpić. Pan Wojewoda w komunikacie z dnia 11 kwietnia 2024 r. przekazał zalecenie przeprowadzania aktualizacji nie rzadziej niż raz na 6 lat.

Na terenie miasta Torunia znajduje się około tysiąca nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, oddanych w użytkowanie wieczyste, które sukcesywnie podlegają aktualizacji, przy uwzględnieniu środków zaplanowanych na realizację tego zadania przez Wojewodę oraz możliwości kadrowych jednostki.

Obowiązująca opłata roczna dla nieruchomości położonych przy ul. Droga Starotoruńska 1, których użytkownikami wieczystymi byli pierwotnie Redemptoryści, a obecnie Fundacja Lux Veritatis, została ustalona od 2018 roku.

Ustawodawca zobowiązuje Prezydenta do gospodarowania nieruchomościami zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, a tym samym do podejmowania działań racjonalnych z ekonomicznego punktu widzenia interesu Skarbu Państwa i Gminy. Właśnie w taki sposób zadania z zakresu aktualizacji opłat są realizowane przez Gminę Miasta Toruń. Każdorazowo aktualizację poprzedza analiza okresu, jaki upłynął od ostatniej aktualizacji, spodziewanego wzrost wartości nieruchomości, który przekłada się na zysk oraz współmierności kosztów, które należy ponieść na aktualizację

względem spodziewanego przysporzenia. W chwili obecnej koszt opracowania operatu szacunkowego dla jednej nieruchomości wynosi około 740 zł brutto. Koszt ten często kilkukrotnie przewyższa opłatę roczną za wieczyste użytkowanie, a w takiej sytuacji przeprowadzenie aktualizacji jest oczywiście nieuzasadnione ekonomicznie.

Podkreślić należy, że tutejszy Wydział Gospodarki Nieruchomościami (WGN) po 2018 r. dokonywał analizy cen nieruchomości gruntowych w obrębie obszaru ul. Drogi Starotoruńskiej, z uwagi na przeprowadzane aktualizacje opłat dla nieruchomości w tamtejszym rejonie. Z operatów szacunkowych sporządzonych w grudniu 2020 r. wynikało, że wartość gruntów przeznaczonych w m.p.z.p. głównie pod usługi, produkcję, składy i magazyny, kształtowała się dla Drogi Toruńskiej na poziomie od 84,70 zł/m² do 193,58 zł/m². Niewątpliwie wpływ na wartość nieruchomości ma: jej przeznaczenie w miejscowym planie, cel, na który została oddana w użytkowanie wieczyste czy też powierzchnia (pow. wycenianego gruntu od 0,1529 ha do 1,0803 ha).

Nadmieniam, że nieruchomości oznaczone nr działek 124/2 i 120/6 w obr. 22 położone są w obszarze o funkcji sportu, rekreacji, wypoczynku i usług turystycznych, oświatowych i kulturalnych (o znacznie niższej wartości niż przysparzające dochodu usługi/produkcja). Zostały oddane w wieczyste użytkowanie na cele związane z niezarobkową działalnością kulturalno-oświatową, opiekuńczą, leczniczą, charytatywną, naukową, sportową oraz turystyczną. Wartość stanowiąca podstawę wyliczenia opłaty dla działki 120/06 o pow. 1,3244 ha została w 2017 r. określona na poziomie 139,95 zł/m², a dla działki 124/2 o nieregularnym, trudnym do zagospodarowania kształcie i pow. 0,3929 ha, na poziomie 119,27 zł/m².

Stąd WGN – dysponując m.in. sporządzoną w grudniu 2020 r., na potrzeby aktualizacji, wyceną gruntu w sąsiedztwie, przeznaczonego i wykorzystywanego pod usługi komercyjne oraz zieleń urządzoną o pow. 1,0803 ha (zbliżonej do działki 120/6), w przypadku którego wartość została ustalona na poziomie 84,70 zł/m² oraz operatami, w których wartość działek przy Drodze Starotoruńskiej – wykorzystywanych wyłącznie pod usługi i produkcję (funkcję znacznie atrakcyjniejszą od sportu i rekreacji) przy obszarze o bardziej korzystnej powierzchni 0,6078 ha – określono na 154 zł/m² – stwierdził brak podstaw, z ekonomicznego punktu widzenia interesu SP, do zlecenia i ponoszenia kosztów wyceny nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste Fundacji. Uwzględniając dyspozycję powołanego art. 77 u. g. n. cyt. „(...) jeżeli wartość nieruchomości ulega zmianie”, dopiero wzrost cen, który można było zaobserwować w 2023 r., pozwolił na zaplanowanie przeprowadzenia aktualizacji dla przedmiotowych nieruchomości w roku 2024, co niebawem nastąpi.

Równocześnie należy pamiętać, że lata 2020 - 2022 to w Polsce okres pandemii. Siłą rzeczy zmienił się charakter prowadzonych postępowań, zwłaszcza w zakresie zasadności nakładania dodatkowych obciążeń finansowych na przedsiębiorców, instytucje czy osoby fizyczne. Również ustawodawca, mając świadomość nadzwyczajności sytuacji, przewidział ustawowe ulgi w opłatach dla użytkowników wieczystych.

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego realizowana przez Gminę Miasta Toruń była również przedmiotem działań kontroli przeprowadzonej w 2023 roku przez Regionalną Izbę Obrachunkową – organ kontrolujący przestrzeganie dyscypliny finansów publicznych. Nie stwierdzono w tym zakresie nieprawidłowości.

Z poważaniem,

Zbigniew Fiderewicz

Zastępca Prezydenta Miasta Torunia

Do pobrania:

[Pismo Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dn. 11 kwietnia 2024 r.](#) [2]

Kategoria: [Opinie, stanowiska, polemiki](#) [3]

Odnośniki:

[1] https://www.torun.pl/sites/default/files/zaslepka_aktualnosc_siw_7_0.jpg

[2] https://www.torun.pl/sites/default/files/pliki/pismo_z_dn._11.04.24_1.pdf

[3] <https://www.torun.pl/pl/taxonomy/term/3759>