

Warszawa, dnia 22 czerwca 2010 r.

Wniosek złożony w SKO – 23.06.2010 r.

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze
W Warszawie
ul. Kielecka 44
02-350 Warszawa**

**Skarżący: Spółdzielnia Mieszkaniowa „STROP”
ul. Skierniewicka 21
01-230 Warszawa**

**Organ: Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Urząd Dzielnicy Wola
Wydział Nieruchomości dla Dzielnicy Wola
Al. Solidarności 90
01-003 Warszawa**

WNIOSEK

o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu

Na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy z dn. 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 z 2004 r., poz. 2603 ze zmianami) z zachowaniem przewidzianego terminu 30 dni od dnia doręczenia (24.05.2010 r.), w odpowiedzi na wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z dnia 14 maja 2010 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „STROP” wnosi o uznanie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 15 z obrębem 6-04-07, położonej przy ul. Bryłowskiej 35 w Warszawie jest nieuzasadniona, względnie uzasadniona w niższej wysokości.

Jednocześnie informujemy, iż przedstawimy operat szacunkowy przedmiotowej nieruchomości w terminie do dnia 30 lipca 2010r.

Uprzejmie prosimy o wyznaczenie terminu rozprawy przed SKO po otrzymaniu przez Kolegium operatu szacunkowego. Przepraszamy za zwłokę w przekazaniu w/w operatu.

UZASADNIENIE

W dniu 24 maja 2010 r. przesłane zostało Spółdzielni przez Urząd m.st. Warszawy Dzielnica Wola wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Bryłowskiej 35 z

jednoczesną propozycją nowej opłaty rocznej w wysokości 68 332,67 zł. (słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy trzysta trzydzieści dwa złote 67/100) od dnia 1 stycznia 2011 roku.

Według oceny Spółdzielni zaoferowana kwota opłaty rocznej jest rażąco wysoka i nie ma uzasadnienia. Ponadto kwestionujemy rzetelność sporządzenia operatu szacunkowego stanowiącego podstawę aktualizacji.

Wskazujemy w szczególności na następujące fakty:

1. do porównania przyjęto odległe daty transakcji – marzec, czerwiec 2007r., mimo występujących transakcji sprzedaży w okresie późniejszym,
2. przyjmując odległe daty transakcji nie uwzględniono malejących trendów wobec kryzysu na rynku nieruchomości i spadków cen transakcji w roku 2009 w stosunku do transakcji z „górką cenową” 2007r.,
3. dokonano złego doboru porównywanych nieruchomości, z jednej strony pod względem wielkości działek, wyceniana nieruchomość o powierzchni 2.874 m² porównywana jest z działką „A” o powierzchni 712 m² i działką „C” o powierzchni 954 m² – jest oczywiste, że działki mniejsze będą relatywnie droższe w przeliczeniu na metr kwadratowy, z drugiej zaś strony ze względu na przeznaczenie na usługi porównywanej działki „B”, które to działki uzyskują relatywnie większą cenę,
4. ponadto w wycenie uwzględniono transakcję przy ul. Grzybowskiej – działka o nr ewid. 19/1 – cena 5346 zł/m² choć w tym samym dniu została sprzedana działka o nr ewid. 19/2 – cena 3898 zł/m². Obydwie działki zostały kupione przez tego samego dewelopera pod jeden projekt deweloperski.

Zdaniem Spółdzielni pominięcie tej transakcji przez rzeczoznawcę świadczy o braku staranności przy wykonywaniu wyceny i podważa jej wiarygodność.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami ciężar dowodu jako podstawy do aktualizacji opłat spoczywa na ogranie, który dokonuje aktualizacji opłaty. Skoro przedstawiony przez organ operat jest sprzeczny z rozporządzeniem należy uznać, że nie może stanowić dowodu potwierdzającego wzrost wartości nieruchomości.

Przedstawiając powyższe Spółdzielnia wnosi o ustalenie aktualizacji opłaty w innej wysokości.

Załącznik:

1. wyciąg z KRS SM „STROP”
2. kopia wypowiedzenia opłaty z dn. 14.05.2010r.
3. odpis wniosku