

Warszawa, dnia 26 maja 2010 r.

**Wniosek złożony w SKO – 27.05.2010 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 (30.04.2010 r.), w odpowiedzi na wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z dnia 26 kwietnia 2010 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „STROP” wnosi o uznanie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewidencyjne nr: 25 i 26 z obrębu 6-01-10, położonej przy ul. Chmielnej 104 w Warszawie jest nieuzasadniona, względnie uzasadniona w niższej wysokości.

## **UZASADNIENIE**

W dniu 30 kwietnia 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. Chmielnej 104 z jednoczesną propozycją nowej opłaty rocznej w wysokości 42 456,96 zł. (słownie: czterdzieści dwa tysiące czterysta pięćdziesiąt sześć złotych 96/100) od dnia 1 stycznia 2011 roku.

Według oceny Spółdzielni zaoferowana kwota opłaty rocznej jest rażąco wysoka i nie znajduje uzasadnienia do 7-krotnego wzrostu jej wysokości.

Przeszacowanie przedmiotowego gruntu dopiero po 11 latach doprowadziło do drastycznego wzrostu opłaty rocznej z kwoty 5.550,12 zł. na 42.456,96 zł. co w konsekwencji powoduje, że użytkownik mieszkania miesięcznie płacić by musiał 4,48zł./m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Stopniowy wzrost opłaty rocznej za wieczystą dzierżawę wprowadzany sukcesywnie nie wpłynąłby w tak dużym stopniu na wzrost opłat czynszowych, jak miałyby to miejsce w przypadku przyjęcia proponowanej aktualnie wysokości opłaty rocznej.

Ponadto kwestionujemy rzetelność sporządzenia operatu szacunkowego stanowiącego podstawę aktualizacji. Rażąco wysoka wartość wynika z przyjęcia do porównań nieruchomości droższych i o zdecydowanie korzystniejszych cechach rynkowych. Ponadto w wycenie wykorzystano jedną transakcję przy ul. Prymasa 1000-lecia - działka z warunkami zabudowy pod zabudowę biurową. Jest to inny rynek w porównaniu z zabudową mieszkalną wielorodzinną. Działki z przeznaczeniem pod zabudowę biurową, wynikającym z warunków zabudowy, na rynku nieruchomości osiągają najwyższe ceny. Pozostałe dwie transakcje to transakcje z okresu największej hossy na rynku – roku 2007 i pierwszej połowy 2008. Nie uwzględniono transakcji działek pod zabudowę wielorodzinną mieszkalną z roku 2008 i 2009. Ponadto w wycenie uwzględniono transakcję przy ul. Grzybowskiej – działka o nr ewid. 19/1 – cena 5346 zł/m<sup>2</sup> choć w tym samym dniu została sprzedana działka o nr ewid. 19/2 – cena 3898 zł/m<sup>2</sup>. 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.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami ciężar dowodu jako podstawy do aktualizacji opłat spoczywa na ogroń, 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. kopia wypowiedzenia z dn. 26.04.2010r.
2. wyciąg z KRS SM „STROP”
3. odpis wniosku