

Warszawa, dnia 27 kwietnia 2010 r.

Wniosek złożony w SKO – 30.04.2010 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 (02.04.2010 r.), w odpowiedzi na wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z dnia 29 marca 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 45 z obrębu 6-04-01, położonej przy ul. Skierniewickiej 21 w Warszawie jest nieuzasadniona, względnie uzasadniona w niższej wysokości.

Jednocześnie informujemy, iż przedstawimy operat szacunkowy przedmiotowej nieruchomości w terminie do dnia 28 maja 2010 roku.

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 2 kwietnia 2010 r. przesłane zostało Spółdzielni przez Urząd m.st. Warszawy Dzielnica Wola wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z jednoczesną propozycją nowej opłaty rocznej w

wysokości 273 252,01 zł. (słownie: dwieście siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt dwa złote 01/100) 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. 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/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.

Ponadto Spółdzielnia wskazuje na fakt, iż nieruchomość Skierniewicka 21 pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej. Droga dojazdowa do tej nieruchomości nie została przez Urząd wydzielona, tylko włączona do nieruchomości sąsiedniej bez ustanowienia służebności gruntowej z prawem przechodu i przejazdu na rzecz użytkownika wieczystego działki nr ewid. 45 przy Skierniewickiej 21. Tego faktu rzeczoznawca nie wykazał i tym samym nie uwzględnił w wycenie, co dodatkowo potwierdza brak jego staranności i rzetelności przy jej wykonywaniu. Jednocześnie podważa wiarygodność sporządzonej wyceny.

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:

- wyciąg z KRS SM „STROP”
- odpis wniosku