

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 (27.04.2010 r.), w odpowiedzi na wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z dnia 20 kwietnia 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 125 z obrębem 6-01-02, położonej przy ul. Żelaznej 76, 76A w Warszawie jest nieuzasadniona, względnie uzasadniona w niższej wysokości.

Jednocześnie informujemy, iż przedstawimy operat szacunkowy przedmiotowej nieruchomości w terminie do dnia 30 czerwca 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 27 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. Żelaznej 76, 76A z jednoczesną propozycją nowej opłaty rocznej w wysokości 113 385,81 zł. (słownie:

sto trzysta tysięcy trzysta osiemdziesiąt pięć złotych 81/100) 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 6.363 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.

Zdaniem Spółdzielni pominięcie wyżej wykazanych faktów przez rzeczoznawcę świadczy o braku jego staranności przy wykonywaniu wyceny.

Ponadto Spółdzielnia wskazuje również na okoliczność, iż nieruchomość Żelazna 76, 76A ma utrudniony dostęp do drogi publicznej. Wprawdzie budynek mieszkalny Żelazna 76 położony jest bezpośrednio przy ulicy Żelaznej, jednakże jego mieszkańcy nie mają bezpośredniego dojazdu do klatek budynku od strony podwórka. Budynek Żelazna 76A nie ma w ogóle dostępu do drogi publicznej. Wjazd na teren nieruchomości jedyną możliwą drogą od ul. Chłodnej przechodzi przez teren należący do Urzędu Dzielnicy, który pozostaje w dzierżawie Spółdzielni. 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 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:

- wyciąg z KRS SM „STROP”
- ksero wypowiedzenia z dn. 20.04.2010 r.
- odpis wniosku