



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA CZĘSTOCHOWY

Częstochowa, 2019-01-10

BDG.0003.1.58.2019

Pan
Piotr Wrona
Radny Miasta Częstochowy

Dot.: interpelacji z dnia 7 stycznia br.

Szanowny Panie Radny

Odpowiadając na interpelację 2/I z dnia 7 stycznia br. wyjaśniam:

- ad. 1) kwestię szczegółowo reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. poz. 2204 ze zm.) – art. 77 i następne;
- ad. 2) wypowiedzeniami zostały objęte nieruchomości, dla których aktualizacja odbyła się najdawniej;
- ad. 3) dopiero wprowadzenie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (jt. Dz. U. poz. 1716 z późn. zm.), która weszła w życie 5 października 2018 r. pozwoliło na podjęcie czynności zmierzających – w przypadku Częstochowy – do zakończenia procesu aktualizacji opłat w taki sposób, aby wszyscy użytkownicy wieczystości gruntów pod zabudową mieszkaniową mieli uaktualnione stawki opłat. Należy dodać, że w projektach ustawy przekształceniowej nie była przesądzona kwestia możliwości dokonywania skutecznych wypowiedzeń przed datą przekształcenia. Tak późne wejście w życie ustawy spowodowało, że proces ten można było podjąć dopiero w III/IV kwartale 2018 r. i składały się na niego: analiza nieruchomości aktualizowanych najdawniej, zlecenie i wykonanie operatów szacunkowych i ich analiza, techniczne przygotowanie wypowiedzeń, ich podpisanie i ekspedycja. Gmina dokończyła ten proces, ponieważ w latach poprzedzających zakomunikowanie prac nad nową ustawą, wypowiedzenia były systematycznie przeprowadzane (objęto nimi praktycznie cały spółdzielczy zasób mieszkaniowy), a zatem aby nie dopuścić do różnicowania wartości i nierównego traktowania użytkowników wieczystych proces dokończono i objął on zasadniczo zasób komunalny i część zabudowy jednorodzinnej;
- ad. 4) nie były prowadzone analizy w tym zakresie. Przypomnę, że wzrost opłaty wynika wprost z urealnienia wartości nieruchomości i stanowi 1% wartości nieruchomości/udziału w nieruchomości (w przypadku lokali);

ad. 5) jak wspomniano powyżej, działanie gminy w tym zakresie jest prowadzone w granicach prawa i wynika wprost z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie możliwości dokonywania wypowiedzeń. Nie bez znaczenia są przy tym zasady ogólne przewidziane w ustawie, w tym art. 12 ugn mówiący, że prezydent miasta jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Należy podkreślić, że ustawodawca widząc potrzebę dokończenia procesów wypowiedzeń przez gminy jeszcze przed przekształceniem – z mocy prawa – prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, wprowadził odpowiednią regulację w ustawie przekształceniowej. Działanie Senatu RP, o którym wspomina Pan Radny w interpelacji, stoi w opozycji do przyjętych przez Parlament (w tym Senat) przepisów, a część zaproponowanych rozwiązań wydaje się naruszać zasadę niedziałania prawa wstecz. Projekt ustawy wraz z uchwałą Senatu został obecnie skierowany ponownie do Sejmu i nie stanowi póki co obowiązującego prawa.

Zastępca Prezydenta
Miasta Częstochowy
(-) Andrzej Babczyński