Opłaty za użytkowanie wieczyste rosną nawet o 1000%

Kategoria: Aktualności
Opublikowano: poniedziałek, 20, grudzień 2010 21:46
Odsłony: 2444

Na 2011 rok gminy wyznaczyły podwyżki opłat za użytkowanie wieczyste na niespotykana dotąd skalę. W niektórych dzielnicach Warszawy właściciele mieszkań i garaży będą musieli zapłacić o ponad 1000 proc. więcej niż dotychczas. Taka sytuacja wynika z faktu, że opłaty z tytułu użytkowania nie były w wielu miejscach aktualizowane od lat. Użytkownicy wieczyści są zaskoczeni aż tak wysokimi podwyżkami.

Właściciele mieszkań i garaży otrzymują od gmin pisma z informacją o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej i wprowadzeniu nowej. Często wyższej nawet dziesięciokrotnie. Bywa, że te podwyżki są nieuzasadnione.
Wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste zależy od wartości nieruchomości. Eksperci ostrzegają, że często jest ona wielokrotnie zawyżona. Operaty szacunkowe przygotowane przez gminy, na podstawie których wylicza się nową opłatę, zwykle są niskiej jakości i zawierają błędy. To efekt tego, że gminy, wybierając rzeczoznawców, biorą pod uwagę nie ich profesjonalizm, ale cenę wykonania operatu.

Wiele osób nie wie, że nie musi zgadzać się z nową opłatą. W takiej sytuacji należy złożyć wniosek do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie, czy aktualizacja opłaty jest uzasadniona. Nie trzeba udowadniać swojego przekonania o bezzasadności podwyżki. Wystarczy zadeklarowanie niezadowolenia. To gmina musi dowieść, że zaszła konieczność podniesienia opłaty. Użytkownik wieczysty ma też prawo przedstawić wycenę sporządzoną przez innego rzeczoznawcę. W takim przypadku SKO proponuje zazwyczaj przyjęcie średniej z oszacowanych wartości, co może obniżyć opłatę o kilkanaście, a nawet kilkadziesiąt procent. W przypadku nieruchomości o dużej wartości są to istotne kwoty.
Skala podwyżek wynosi w granicach od 100 do 600 proc. w zależności od lokalizacji nieruchomości, a w niektórych dzielnicach sięga nawet ponad 1000 proc.

Może się zdarzyć, że wartość gruntu przedstawiona przez rzeczoznawcę, który dokonywał wyceny dla gminy, jest zawyżona. Dlatego warto zadbać o swoje prawa i zapoznać się z wyceną nieruchomości. Jest ona dostępna w urzędzie gminy.

Czy warto wystąpić z wnioskiem do SKO o obniżenie opłaty?

Jeśli dojdzie do aktualizacji opłaty rocznej i otrzymamy wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty – warto przede wszystkim sprawdzić poprawność formalną wypowiedzenia i operatu szacunkowego, z uwagi na możliwe uchybienia. Wskazane jest również zasięgnięcie opinii innego rzeczoznawcy, który może nam wskazać, czy operat szacunkowy do aktualizacji nie jest czasem zawyżony albo czy są argumenty do walki o niższą kwotę aktualizacji (nakłady na nieruchomość, obciążenia nieruchomości, bonifikaty itp.).

Często okazuje się wówczas, że istnieją argumenty przeciwko aktualizacji – wtedy bezwarunkowo należy złożyć wniosek do SKO o sprawdzenie zasadności aktualizacji lub jej wysokości. Z praktyki wynika, iż uchylenie aktualizacji w całości jest bardzo rzadkie, ale bardzo często udaje się „zbić" jej wysokość.

Od orzeczenia SKO można wnieść sprzeciw do sądu, który rozpatruje sprawę jako sąd I instancji. Do czasu zakończenia postępowania płaci się opłatę roczną w niezaktualizowanej wysokości (choć po negatywnym zakończeniu postępowania będzie trzeba ją uzupełnić „wstecz" – za okres od dnia aktualizacji). W przypadku nieruchomości o dużej wartości mogą to być istotne kwoty. Od orzeczenia SKO można wnieść sprzeciw do sądu, który rozpatruje sprawę jako sąd I instancji.

Phoca PDF

Opłaty za użytkowanie wieczyste rosną nawet o 1000%

Kategoria: Aktualności
Opublikowano: poniedziałek, 20, grudzień 2010 21:46
Odsłony: 2444

Źródło: Dziennik Gazeta Prawna

Phoca PDF