

Protokół 2/26

z posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Zwierzyńcu odbytego w dniu 12.02.2026 r.

Obecni członkowie: wg. zał. listy obecności

Posiedzeniu przewodniczył: Przewodniczący Komisji **Ryszard Olbryś**

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Analiza dokumentów dotyczących opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, które są własnością gminy Zwierzyniec.
3. Sprawy bieżące.
5. Zakończenie posiedzenia.

Ad. 1

Przewodniczący Komisji powitał członków komisji lista obecności stanowi załącznik do protokołu. W posiedzeniu uczestniczyła pani Kinga Kikut - Inspektor ds. finansowych - Przedstawiciel Urzędu Miejskiego w Zwierzyńcu.

Ad 2.

Przedstawiciel Urzędu Gminy Zwierzyniec Pani Kinga Kikut przedstawiła Komisji posiadaną dokumentację, dotyczącą umów wieczystego użytkowania nieruchomości w gminie Zwierzyniec, po czym objaśniła sposób aktualizacji opłat rocznych za wieczyste użytkowanie nieruchomości gminnych. Opłaty za użytkowanie wieczyste są aktualizowane na podstawie art. 77 i art. 78 w zw. z art. 4 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późniejszymi zmianami) przez Burmistrza Zwierzyńca.

Art. 77

1. *Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość ten nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.*
 2. *Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.*
- 2a. W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie różne części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.*

3. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. W przypadku aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową zalicza się wartość niezaliczonych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2 wybudowanych z udziałem środków, o których mowa w art. 143 ust. 1

5. (uchylony)

6. Zasadę, o której mowa w ustępie 4, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

Art. 78 [Wypowiedzenie wysokości opłat za użytkowanie wieczyste]

1. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do 31 grudnia roku poprzedzającego przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

2. Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej „kolegium”, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona w innej wysokości.

Wniosek składa się za pośrednictwem właściwego organu.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właścicielowi nieruchomości. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki aktualizacji opłaty rocznej, spoczywa na właściwym organie.

4. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat rocznych w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku obowiązuje nowa wysokość opłaty rocznej zaoferowana w wypowiedzeniu. Przepis art. 79 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

W przypadku gminy Zwierzyniec umowy są waloryzowane tak, jak przewiduje to ustawa – mieszkaniowe co 5 lat, – pozostałe co 4-5 lat. Do opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dla nieruchomości nabytych po 1.05.2004 r. doliczany jest podatek VAT. W celu dokonania aktualizacji opłaty rocznej zamawiany jest operat szacunkowy, koszt operatu dla jednej nieruchomości to 850 zł. W 2025 roku sporządzono takie operaty dla 12 umów wieczystego użytkowania na łączną sumę 10 200 zł wcześniejsze operaty zostały sporządzone w 2021 r.

W przypadku gminy Zwierzyniec opłaty za użytkowanie wieczyste pobierane przed 2026 rokiem i po aktualizacji wyglądają następująco np.:

1. było 6 528,45 zł. – jest 11 631,27zł
2. było 3 491,43 zł. – jest 5 057,73 zł
3. było 2 882,41 zł. – jest 4 219,85 zł
4. było 4 753,08 zł. – jest 9 316,83 zł

Wnioski:

Po analizie przedstawionego materiału Komisja stwierdza, że aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, których właścicielem jest Gmina Zwierzyniec jest przeprowadzana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Należałoby się jednak zastanowić czy aktualizacja opłat w przypadkach, gdy opłata ta jest niska, nie powinna być przeprowadzana rzadziej, niż co 3 lata, ponieważ koszt operatu szacunkowego jest wielokrotnie wyższy niż dodatkowe pieniądze uzyskane przez Gminę zwierzyniec po aktualizacji opłaty.

Ad. 3 Omówiono sprawy bieżące po czym przewodniczący zakończył posiedzenie komisji.

Protokół sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Burmistrza Zwierzynca, Przewodniczącego Rady Miejskiej, jednostki kontrolowanej, oraz do akt własnych Komisji Rewizyjnej.

Kierownik jednostki kontrolowanej

.....
BURMISTRZ
Zwierzynca
Edyta Wolanin

**URZĄD MIEJSKI
w ZWIERZYŃCU**
ul. Rynek 1, 22-470 Zwierzyniec
tel./fax 84 687 20 11, 84 641 37 65

Podpisy Komisji:

1. Ryszard Olbryś

Ryszard Olbryś

2. Grzegorz Gradzik

Grzegorz Gradzik

3. Ryszard Maciejewski

Ryszard Maciejewski