



MB / 01 / 2016

Warszawa, 21 stycznia 2016 r.

Pan
Kazimierz Smoliński
Sekretarz Stanu
Ministerstwo Infrastruktury
i Budownictwa

Szanowny Panie,

W odpowiedzi na pismo z dnia 14 stycznia 2016 roku o sygn. DGN.III.0210.001.2016.RB1, NK:4412/16 w sprawie proponowanej przez Miasto Stołeczne Warszawa zmiany rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przedstawiamy jednoznacznie negatywną opinię Komitetu ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej.

Celem proponowanej nowelizacji jest, zgodnie z twierdzeniem projektodawców, zabezpieczenie „użytkowników wieczystych którzy wykorzystują i w dalszym ciągu zamierzają wykorzystywać nieruchomości na cele mieszkaniowe, przed nadmiernym wzrostem opłat z tytułu użytkowania wieczystego” jednak cel ten ma zostać osiągnięty nie poprzez dążenie do precyzji w zakresie szacowania wartości nieruchomości ale wprowadzenie mechanizmu, który szacowanie zakłóci.

Jak wynika z brzmienia art. 77 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zmianami, dalej ugn) „aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego” natomiast w świetle brzmienia art. 78 ust. 1 to właściwy organ proponuje nową wysokość opłaty rocznej oraz podaje sposób jej obliczenia. Ustawodawca odróżnia zatem kompetencje

rzeczoznawcy majątkowego, którego jedynym zadaniem jest określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej użytkowanej wieczyście, od kompetencji organu reprezentującego właściciela, w którego wyłącznej kompetencji leży określenie wysokości proponowanej opłaty rocznej wraz z ujawnieniem sposobu jej obliczenia.

Proponowana zmiana powodowałaby zatarcie granicy pomiędzy kompetencjami rzeczoznawcy, którego jedyną kompetencją jest rzetelne określenie wartości i kompetencjami organu, który faktycznie ustala wysokość proponowanej opłaty rocznej a co więcej, nakładałaby na rzeczoznawcę obowiązki gromadzenia materiału dowodowego (odpowiednie oświadczenia użytkowników wieczystych, zaświadczenia o oddaniu do użytkowania, deklaracje na temat przyszłości budynków zlokalizowanych na nieruchomości), do czego nie jest uprawniony.

W ocenie członków Komitetu ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej, którzy dostrzegają problem wzrostu wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, w świetle obowiązywania norm prawnych zezwalających w inny sposób niż zniekształcanie wartości osiągnąć założony cel proponowanej nowelizacji, należy proponowane zmiany ocenić negatywnie.

Pragniemy również zwrócić uwagę, że nadmierny wzrost wysokości opłat rocznych spowodowany jest niekiedy przez brak należytego rozumienia i stosowania zasad wyceny sprowadzający się do pominięcia, wyznaczonego przez istniejącą na nieruchomości zabudowę, potencjału inwestycyjnego.

Z powrotem



**Marta Górską
Przewodnicząca
Komitetu ds. Nieruchomości
Krajowej Izby Gospodarczej**