

**Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego**

01.12.2011

Od dnia 9 października 2011 r. obowiązuje przepis art. 77 ust. 2a *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.), w którym uregulowano sposób dokonywania płatności opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w przypadku, gdy opłata ustalona w wyniku aktualizacji przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość opłaty wnoszonej przed aktualizacją.

Zgodnie z powołanym przepisem:

1. W pierwszym roku od aktualizacji, tj. w roku, w którym zaczęła obowiązywać zaktualizowana wysokość opłaty rocznej, użytkownik wieczysty zobowiązany jest wpłacić kwotę odpowiadającą dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, czyli opłaty rocznej wnoszonej przed aktualizacją. Pozostała do zapłaty kwota nowej opłaty rocznej (nadwyżka), jest rozkładana na dwie równe części, które powiększą w kolejnych dwóch latach kwotę opłaty wniesionej w poprzednim roku.

2. Tym samym w drugim roku od aktualizacji, tj. w roku następującym po roku, w którym zaczęła obowiązywać opłata wynikająca z aktualizacji, opłata roczna będzie sumą kwoty wniesionej w poprzednim roku (w pierwszym roku) i kwoty odpowiadającej połowie nadwyżki.

3. W kolejnym (trzecim) roku opłata roczna będzie stanowić sumę kwoty wniesionej w poprzednim roku (w drugim roku) oraz drugiej części nadwyżki (połowy nadwyżki). W ten sposób w trzecim roku od aktualizacji opłata osiągnie wysokość wynikającą z aktualizacji.

Przyjmując zatem, że dotychczasowa opłata roczna w 2011 r. wynosiła 100 zł, a opłata roczna ustalona w wyniku aktualizacji wynosi 1000 zł (opłata ustalona po dniu 8 października 2011 r. i skutecznie wypowiedziana w 2011 r.), w kolejnych latach użytkownik wieczysty powinien wnieść opłaty w następującej wysokości:

1) opłata roczna za 2012 r. (pierwszy rok od aktualizacji) = opłata dotychczasowa  $\times 2 = 100 \text{ zł} \times 2 = 200 \text{ zł}$ ,  
przy czym powstała nadwyżka = opłata roczna ustalona w wyniku aktualizacji (wartość nieruchomości gruntowej  $\times$  stawka procentowa) - opłata roczna za 2012 r. =  $1000 \text{ zł} - 200 \text{ zł} = 800 \text{ zł}$ ,

2) opłata roczna za 2013 r. (drugi rok od aktualizacji) = opłata roczna za 2012 r. +  $\frac{1}{2}$  nadwyżki =  $200 \text{ zł} + (800 \text{ zł}/2) = 200 \text{ zł} + 400 \text{ zł} = 600 \text{ zł}$ ,

3) opłata roczna za 2014 r. (trzeci rok od aktualizacji) = opłata roczna za 2013 r. +  $\frac{1}{2}$  nadwyżki =  $600 \text{ zł} + 400 \text{ zł} = 1000 \text{ zł}$ .

Powyższe informacje mają charakter opinii wobec pojawiających się wątpliwości dotyczących interpretacji art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zastosowanie opisanych regulacji w indywidualnych sprawach należy jednak wyłącznie do kompetencji organu administracji publicznej właściwego w sprawach związanych z naliczaniem i egzekwowaniem opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości lub do oceny samorządowego kolegium odwoławczego lub sądu.

---

Wydruk podstrony serwisu internetowego [www.mi.gov.pl](http://www.mi.gov.pl)