

# Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości

## Karta usługi

# Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości

Data zatwierdzenia

2020-10-09

Biuro Gospodarki Mieniem Miasta  
Rzeszowa

### 1. Wymagane dokumenty do załatwienia sprawy

Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej. Formularze dostępne: [Wniosek o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.doc](#) - zał. 1  
Załączniki: operat szacunkowy /w przypadku złożenia wniosku przez użytkownika wieczystego/.

### 2. Złożenie wniosku drogą elektroniczną

Platforma ePUAP - [/bgm-rzeszow/SkrytkaESP](#)  
Email - [bgm@bgm.erzeszow.pl](mailto:bgm@bgm.erzeszow.pl)

### 3. Opłaty

### 4. Miejsce złożenia dokumentów

Osobistie w Oddziale Kancelaryjnym Urzędu Miasta Rzeszowa /ul. Rynek1/ względnie w Biurze Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa /Plac Ofiar Getta 3, I piętro pokój nr 22/ lub za pośrednictwem poczty, w dni robocze w godzinach 7<sup>30</sup> - 15<sup>30</sup>, w środy 7<sup>30</sup> - 17<sup>00</sup>.  
Tel. 17 8754707, 17 8754709.

### 5. Sposób i termin załatwienia sprawy

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatą roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. 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. 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 równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Przy aktualizacji opłaty na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach. Prezydent Miasta Rzeszowa zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wypowiada na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu wskazuje się sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczenie użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informacje o wartości nieruchomości, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Użytkownik wieczysty może żądać od Prezydenta Miast Rzeszowa dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku gdy właściwy organ nie rozpatrzył żądania w terminie 30 dni, użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym. W przypadku oddalenia wniosku przez kolegium obowiązuje opłata dotychczasowa. Nowa wysokość opłaty rocznej, ustalona przez właściwy organ w wyniku realizacji żądania albo w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub umowy zawartej przed kolegium, obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji. Termin załatwienia sprawy do 30 dni od złożenia wniosku.

### 6. Tryb odwoławczy

Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie /35-102 Rzeszów, ul. Miedziana 4a/ wniosek o ustalenie, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest niezasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek składa się przeciwko Gminie Miasto Rzeszów. Złożenie wniosku nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłat w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty rocznej zaofiarowana w wypowiedzeniu. Wniosek do kolegium składa się na piśmie w dwóch egzemplarzach.

### 7. Podstawa prawna

Art. 77 - 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

### 8. Uwagi

### Dane karty usług

Opracował

Artur Stalmach

2024-01-05

Zatwierdził

Grzegorz Tarnowski

2024-01-05

Osoba odpowiedzialna za aktualizację  
karty

Artur Stalmach