Warszawa, dnia …. grudnia 2018 r.

**……………………………………**

**/imię i nazwisko/**

**…………………………………..**

**/adres/**

**………………………………….**

**Prezydent m.st. Warszawy**

**Pl. Bankowy 3/5**

**02-950 Warszawa**

Działając na podstawie art. 81 ust. 1 w powiązaniu z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wnoszę żądanie zmiany stawki procentowej z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu, położonego w Warszawie przy ul. Elsnera 34, Dzielnica Mokotów, związanego z miejscem postojowym nr ………………, znajdującym się w garażu podziemnym tego budynku z 3% na 1% (kw nieruchomości gruntowej: WA2M/00448653/5).

Stosowanie stawki w wysokości 3 % nie jest zasadne z uwagi na zmianę stanu prawnego związanego z wieczystym użytkowaniem gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

W dniu 5 października 2018 r. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (dalej: Ustawa).

W art. 1 ust. 2 przywołanej powyżej ustawy określono, że przez **grunty zabudowane na cele mieszkaniowe** należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

1. Mieszkalnymi jednorodzinnymi,
2. Mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub
3. O których mowa w pkt 1 i 2, wraz z budynkami gospodarczymi, **garażami,** innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowalnymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

W budynku przy ul. Elsnera 34 w Warszawie na ogólną liczbę 114 lokali, 113 to lokale mieszkalne i 1 lokal użytkowy. W podziemiu budynku znajduje się dwupoziomowy garaż wykorzystywany przez mieszkańców budynku.

W związku z tym, iż budynek spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2 pkt 2 Ustawy, **garażowi znajdującemu się w tym budynku przypisuje się funkcje mieszkaniowe,** stosownie do treści art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, a tym samym przy określaniu wysokości stawek procentowych, o których mowa w art. 72 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomości, winna mieć zastosowanie stawka określona w pkt. 4 tego przepisu (tj. 1 %).

Stawka 3 % została ustalona we wcześniejszym okresie, na skutek jej wypowiedzenia przez Zarząd Dzielnicy Mokotów (działający w imieniu Prezydenta m.st. Warszawy) na gruncie kontrowersyjnej interpretacji przyjętej przez organy stosujące prawo do normy zawartej w przepisie art. 73 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W związku jednak z wejściem w życie nowych przepisów prawa, dalsze utrzymywanie linii orzeczniczej oraz interpretacji, że **wyodrębniony lokal garażowy w budynku mieszkalnym spełniającym warunki określone w art. 1 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów- ma inne przeznaczenie niż cel, na który nieruchomość została oddana w użytkownie wieczyste nie znajduje obecnie uzasadnienia w przepisach prawa, a wręcz stanowić będzie rażące naruszenie woli ustawodawcy określonej w art. 1 ust. 2 Ustawy. Faktyczny sposób użytkowania garażu jest bowiem zgodny z celem mieszkaniowym określonym we wskazanym powyżej przepisie prawa, a tym samym nieuprawnione są interpretacje, że nastąpiła zmiana jego przeznaczenia, tylko dlatego że został on wyodrębniony w samodzielny lokal. Garaż ten nigdy nie był typowym lokalem użytkowym, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza.**

Ustalając stawkę procentową, organ winien brać pod uwagę cały obowiązujący system prawny. Na gruncie nowych przepisów, które weszły w życie na mocy Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r., stosowanie stawki 3 % jest niedopuszczalne.

Mając powyższe na uwadze wnoszę jak na wstępie.