Warszawa, dnia …………2018 r.

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze**

**w Warszawie**

**ul. Kielecka 44**

**02-530 Warszawa**

*za pośrednictwem*

***Urzędu Dzielnicy Mokotów***

***m.st. Warszawy***

***ul. Rakowiecka 25/27***

***02-517 Warszawa***

 **Wnioskodawca: ……………………………………….**

 **Ul. Puławska 255 m. ………..**

 **02-740 Warszawa**

 **Uczestnik: Miasto Stołeczne Warszawa**

 **Pl. Bankowy 3/5**

 **02-950 Warszawa**

**WNIOSEK O USTALENIE**

Działając w imieniu własnym na podstawie art. 78 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wnoszę o ustalenie, że dokonana dnia ……………… aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu **udziału** **w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej (uregulowanej w księdze wieczystej WA2M/00450747/8 stanowiącej działkę nr 1/4, położoną w Warszawie),** związanego z miejscem postojowym nr ……………….., znajdującym się w garażu podziemnym, wielostanowiskowym (księga wieczysta garażu WA2M/00480462/5), usytuowanym w budynku przy **ul. Puławskiej 255** w Warszawie - jest nieuzasadniona lub że jest uzasadniona w innej wysokości.

**UZASADNIENIE**

W dniu ………………….. Zarząd Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, działając w imieniu Prezydenta m.st. Warszawy, dokonał wypowiedzenia stawki opłaty rocznej z tytułu udziału
w użytkowaniu wieczystym gruntu, położonego w Warszawie przy ul. Puławskiej 255, związanego z miejscem postojowym nr ……. znajdującym się w garażu podziemnym tego budynku.

Wypowiedzenie nie jest zasadne, gdyż operat szacujący wartość nieruchomości położonej przy ul. Puławskiej 255 wykonany w roku 2018 na zlecenie Zarządu Dzielnicy Mokotów, został sporządzony bez należytej staranności i nie spełnia wymogów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a tym samym nie może stanowić podstawy aktualizacji wysokości opłat za wieczyste użytkowanie.

**Jednocześnie informuję, że na początku przyszłego roku, w uzupełnieniu niniejszego wniosku, przedłożę operat szacunkowy, sporządzony przez osobę uprawnioną do szacowania nieruchomości, określający rzeczywistą wartość nieruchomości gruntowej przy ul. Puławskiej 255 w Warszawie.**

Dodatkowo wskazuję, że aktualizacja opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, związanej z udziałem w gruncie związanym z miejscem postojowym nr ……, została dokonana przy zastosowaniu stawki procentowej niezgodnej z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Przyjęcie stawki 3,00% do aktualizacji opłat nie jest zasadne w aktualnym stanie prawnym.

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. Puławskiej 255 na ogólną liczbę 131 lokali, 128 to lokale mieszkalne i 3 lokale użytkowe. W podziemiu budynku znajduje się dwupoziomowy garaż wykorzystywany przez właścicieli lokali mieszkalnych.

W związku z tym, iż budynek spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2 pkt 2 Ustawy, **garażowi znajdującemu się w tym budynku także 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 **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.**

Na gruncie nowych przepisów, które weszły w życie na mocy Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r., stosowanie stawki 3 % jest niedopuszczalne.

Ustalając stawkę procentową, organ winien brać pod uwagę cały obowiązujący system prawny, a tym samym organ winien w pierwszej kolejności dokonać zmiany stawki, a następnie aktualizacji opłat.

Mając powyższe na uwadze wnoszę jak na wstępie.

Załączniki:

1. Odpis niniejszego wniosku.