

Anita Kwartnik-Pruc*, Anna Trembecka**

Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie

WYBRANE PROBLEMY AKTUALIZACJI OPŁAT ROCZNYCH Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NA PRZYKŁADZIE MIASTA KRAKOWA

STRESZCZENIE

W ramach przeprowadzonych badań przeanalizowano strukturę stanu własności gruntów miasta Krakowa. Wykazano systematyczne zmniejszanie się powierzchni gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste. Ze względu na wzrost cen nieruchomości systematycznie dokonywana jest także przez miasto Kraków aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego. W pracy przeanalizowano wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz dochodów uzyskiwanych z tytułu aktualizacji tych opłat. Prześledzono liczbę wypowiedzeń wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz liczbę wniosków do samorządowego kolegium odwoławczego kwestionujących nową wysokość tej opłaty.

Słowa kluczowe: opłaty za użytkowanie wieczyste, aktualizacja opłat, gospodarowanie nieruchomościami publicznymi

* Adres e-mail: anita.kwartnik@agh.edu.pl

** Adres e-mail: anna.trembecka@agh.edu.pl

Wstęp

Użytkowanie wieczyste to prawo pośrednie między własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi. W użytkowanie wieczyste z reguły oddawane są grunty przeznaczone na cele inwestycyjne, choć w praktyce można spotkać i inne przypadki. Prawo to jest w ostatnim czasie przedmiotem dyskusji dotyczących samego prawa [Żróbek, Żróbek, Kuryj 2006; Pietrzykowski 2008], opłat uzyskiwanych przez właściciela nieruchomości z tego tytułu [Żróbek, Wiśniewski 2000; Kokot 2006], a także zasadności istnienia samego prawa [Brzozowski 2003; Podleś 2007]. Długi czas, na jaki oddawany jest grunt w użytkowanie wieczyste, oraz możliwość rozporządzania tym prawem to cechy, które chronią interes użytkownika wieczystego.

Istotnym elementem kształtujących treść prawa użytkowania wieczystego, oprócz przepisów ustaw oraz zasad współżycia społecznego, jest umowa [Gdesz, Trembecka 2013]. Dla właściciela gruntu niezmiernie ważne jest to, że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste określany jest sposób i termin zagospodarowania nieruchomości, który zobowiązuje użytkownika wieczystego. Użytkowanie wieczyste z jednej strony pozwala użytkownikowi wieczystemu na uzyskanie praw do terenu za znacznie niższą kwotę niż nabycie jego własności. Z drugiej wiąże się z opłatami rocznymi ustalonymi zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości [Kokot, Gnat 2010] na określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami cele oraz na podstawie wartości rynkowej nieruchomości. Opłata roczna może być aktualizowana nie częściej niż raz na trzy lata.

W niniejszej pracy badaniami objęto obszar miasta Krakowa. Dokonano analizy struktury gruntów ze szczególnym uwzględnieniem gruntów stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym różnych podmiotów.

Niniejsze opracowanie jest kontynuacją badań [Kwartnik-Pruc, Trembecka 2012], które rozszerzono o analizy ilościowe wypowiedzeń wysokości opłat rocznych oraz wniosków do samorządowego kolegium odwoławczego kwestionujących aktualizację opłat.

Analiza struktury gruntów miasta Kraków

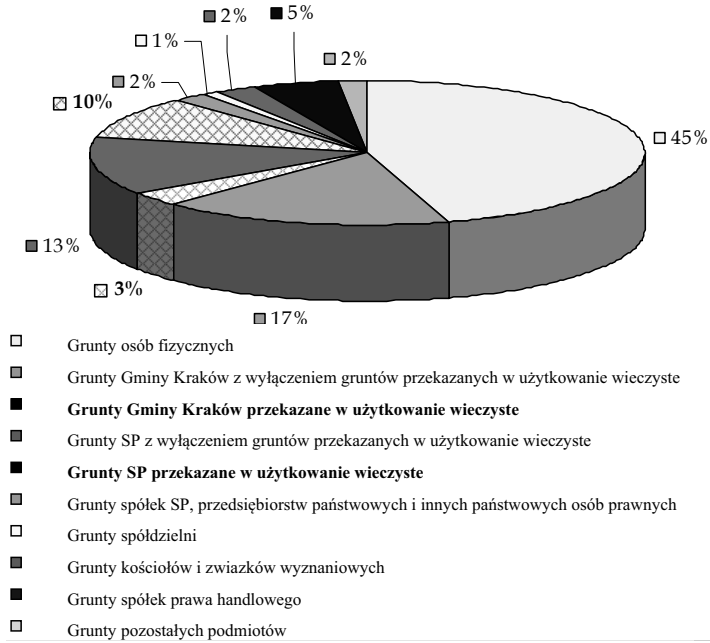
Przedstawiona analiza obejmuje informacje dotyczące nieruchomości położonych na obszarze miasta Krakowa i uwzględnia podmioty oraz prawa przysługujące tym podmiotom, ze szczególnym uwzględnieniem gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Wybrano okres 12 lat, kiedy to granice miasta nie ulegały zmianom.

Zgodnie z analizowanymi danymi niemal połowa gruntów leżących w granicach Krakowa jest własnością osób fizycznych. Powierzchnia ta od 2003 r. stopniowo, ale bardzo wolno malała od 15 101 ha do 14 726 ha w 2008 r. Po tym okresie nastąpił powolny wzrost do poziomu 14 809 ha w 2012 r. W 2013 r. powierzchnia ta zmniejszyła się o 7 ha, co stanowi obecnie 45,3% powierzchni miasta. Drugim pod względem obszaru podmiotem, który posiada prawa właścicielskie do gruntów na terenie miasta Krakowa, jest Skarb Państwa. W 2003 r. posiadał on łącznie 8790 ha. Obszar ten systematycznie maleje. Obecnie Skarb Państwa jest właścicielem 7274 ha, co stanowi 22,26% powierzchni nieruchomości na analizowanym obszarze. Trzecia w kolejności jest Gmina Kraków, gdzie tendencja jest odwrotna. Z roku na rok systematycznie wzrasta powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy Kraków. W 2003 r. była ona właścicielem 6522 ha, a obecnie posiada 6633 ha, które stanowią 20,29% powierzchni Krakowa (rys. 1).

W odniesieniu do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste największy obszar objęty tym prawem rzeczowym był w 2004 r. Dla gruntów Skarbu Państwa było to 3639 ha, a dla gruntów Gminy Kraków – 1445 ha. Od tamtej pory powierzchnia ta systematycznie maleje w obu przypadkach. Obecnie w użytkowaniu wieczystym pozostaje 3156 ha gruntów Skarbu Państwa, co stanowi 9,66% gruntów miasta Krakowa oraz 1062 ha gruntów Gminy Kraków stanowiących jedynie 3,25% tychże gruntów.

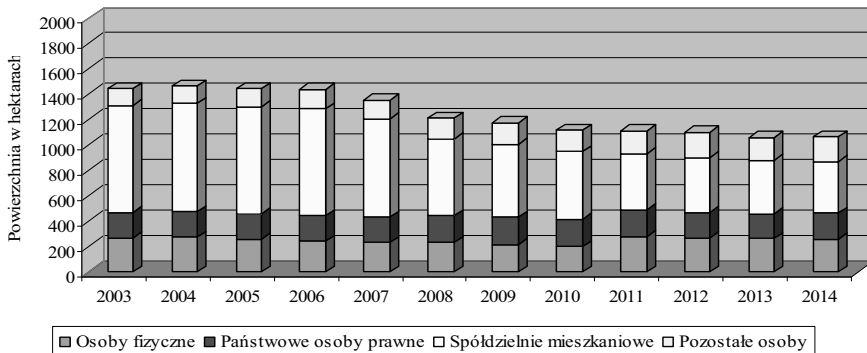
Prawo użytkowania wieczystego jest ustanawiane na rzecz różnych podmiotów. Analiza wykazała, że w dalszym ciągu na terenie miasta Krakowa struktura użytkowników wieczystych jest różna w zależności od właściciela gruntu. Odnośnie gruntów Gminy Kraków oddanych w użytkowanie wieczyste największe znaczenie mają grunty oddane w użytkowanie wieczyste spółdzielniom mieszkaniowym (rys. 2).

Rys. 1. Struktura gruntów miasta Krakowa



Źródło: opracowanie własne.

Rys. 2. Struktura użytkowników wieczystych gruntów Gminy Kraków



Źródło: opracowanie własne.

W 2004 r. obszar gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste był największy i wynosił 856 ha. Ta wielkość stale malała, osiągając obecnie poziom 411 ha, co stanowi 38,8% powierzchni wszystkich gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste przez Gminę Kraków. Udział pozostałych podmiotów utrzymywał się na podobnym poziomie w ciągu analizowanego okresu, a w przypadku osób fizycznych nawet wzrósł od 269 ha w 2003 r. do 279 ha w 2010 r. Obecnie spadł o 20 ha do poziomu 259 ha, co stanowi 24,5% gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste przez gminę.

Tabela 1. Rodzaje użytków gruntowych Gminy Kraków pozostających w użytkowaniu wieczystym poszczególnych podmiotów na dzień 1.01.2014 r.

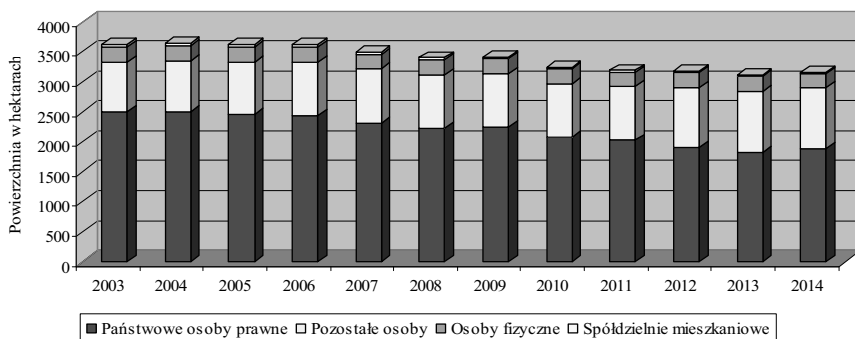
Użytkownicy wieczystości gruntów Gminy Kraków	Użytki rolne	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	Tereny mieszkaniowe	Tereny przemysłowe	Pozostałe tereny zabudowane i zurbanizowane	Grunty pod wodami	Pozostałe użytki	Razem	Udział procentowy po- szczególnych grup użyt- kowników wieczystych (%)
	Powierzchnia w hektarach								
Osoby fizyczne	17	0	198	8	35	0	1	259	24,5
Państwowe osoby prawne	20	0	3	84	55	4	34	200	18,9
Spółdzielnie mieszkaniowe	4	0	240	7	159	0	1	411	38,8
Pozostałe osoby	11	1	21	44	107	0	4	188	17,8
Razem	52	1	462	143	356	4	40	1058	

Źródło: opracowanie własne.

W obrębie gruntów Gminy Kraków najwięcej oddanych w użytkowanie wieczyste jest terenów mieszkaniowych – 462 ha, co stanowi 43,7% tych gruntów. Następne w kolejności są inne tereny zabudowane i zurbanizowane – 356 ha (33,6%) oraz tereny przemysłowe – 143 ha (13,5%) (tab. 1).

W przypadku gruntów Skarbu Państwa dominujące znaczenie mają państwowe osoby prawne (rys. 3). Jak wskazano [Kwartnik-Pruc, Trembecka 2012], taka sytuacja jest wynikiem przeprowadzonych w latach 90. XX w. uwłaszczeń osób prawnych, którym przyznawano prawo użytkowania wieczystego zamiast prawa własności.

Rys. 3. Struktura użytkowników wieczystych gruntów Skarbu Państwa w Krakowie



Źródło: opracowanie własne.

Grunty oddane w użytkowanie wieczyste państwowym osobom prawnym obejmują obecnie obszar 1876 ha i stanowią 59,8% wszystkich gruntów Skarbu Państwa przekazanych w użytkowanie wieczyste.

Tabela 2. Rodzaje użytków gruntowych Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym poszczególnych podmiotów na dzień 1.01.2014 r.

Użytkownicy wieczystości gruntów Skarbu Państwa	Użytki rolne	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	Tereny mieszkaniowe	Tereny przemysłowe	Pozostałe tereny zabudowane i zurbanizowane	Grunty pod wodami	Pozostałe użytki	Razem	Udział procentowy poszczególnych grup użytkowników wieczystych (%)
	Powierzchnia w hektarach								
Osoby fizyczne	13	0	51	76	66	19	1	226	7,2
Państwowe osoby prawne	191	35	20	1305	289	9	27	1876	59,8
Spółdzielnie mieszkaniowe	3	0	12	0	5	0	0	20	0,6
Pozostałe osoby	136	6	56	474	321	10	15	1018	32,4
Razem	343	41	139	1855	681	38	43	3140	

Źródło: opracowanie własne.

Obszar ten uległ największemu zmniejszeniu od 2003 r., aż o 619 ha. W większości są to tereny przemysłowe obejmujące obecnie 1305 ha, co stanowi 69,6% obszaru posiadanego przez państwowe osoby prawne w formie użytkowania wieczystego. Pozostałe osoby stanowią obecnie użytkowników wieczystych 32,4% gruntów Skarbu Państwa – tu również dominują tereny przemysłowe. Osoby fizyczne są użytkownikami wieczystymi 7,2% nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, natomiast spółdzielnie mieszkaniowe zaledwie 0,6% (tab. 2).

Dochody budżetu Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych na terenie Krakowa

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. na terenie Miasta Krakowa w użytkowaniu wieczystym pozostawało 9605 działek ewidencyjnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz 6973 działki stanowiące własność Skarbu Państwa (tab. 3).

Tabela 3. Liczba działek ewidencyjnych oddanych w użytkowanie wieczyste

Forma użytkowania wieczystego	Gmina Miejska Kraków	Skarb Państwa
Użytkowanie wieczyste osób fizycznych	5139	1378
Użytkowanie wieczyste osób prawnych	3291	5075
Współużytkowanie wieczyste osób fizycznych i prawnych	1175	520
Razem	9605	6973

Źródło: opracowanie własne.

Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego stanowią istotną część dochodów z mienia. Roczne wpływy do budżetu Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w okresie od 2011 do 2013 r. przedstawiono w tabeli 4.

Wspomniane opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego wnosi się w terminie do 31 marca każdego roku i wynoszą one od 0,3% do 3% ceny nieruchomości.

Wysokość stawki procentowej opłaty rocznej jest uzależniona od celu, na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste. Jeżeli nieruchomości gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy.

Cena nieruchomości ustalana jest na podstawie operatów szacunkowych, wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych. W Krakowie najwyższe ceny osiągają nieruchomości położone w Śródmieściu, a najniższe w Nowej Hucie.

Tabela 4. Roczne wpływy do budżetu Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2011–2013

Rok	Wpływy do budżetu Gminy Miejskiej Kraków (zł)	Wpływy do budżetu Skarbu Państwa (zł)
2011	26 671 639	77 921 652
2012	27 356 596	65 243 742
2013	29 703 130	70 654 754

Źródło: opracowanie własne.

W 2013 r. wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów Gminy Miejskiej Kraków zwiększyły się o 2 346 534 zł w stosunku do 2012 r., natomiast gruntów Skarbu Państwa o kwotę 5 411 012 zł. Największe wpływy do budżetu Skarbu Państwa odnotowano w 2011 r., co było wynikiem zakończonych pomyślnie spraw sądowych dotyczących aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste.

Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego

Ze względu na wzrost cen nieruchomości systematycznie dokonywana jest aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do gruntów Gminy Kraków oraz Skarbu Państwa. Obecnie przepis art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakłada obowiązek aktualizacji tych opłat, gdy wartość gruntu ulegnie zmianie. Oznacza to konieczność ciągłego monitorowania rynku i cen przez podmioty właścicielskie tak, aby na bieżąco móc reagować m.in. na zmiany wartości nieruchomości [Jaworski 2012]. Aktualizacja poprzedzona jest zatem analizą wzrostu wartości nieruchomości na danym obszarze. W zależności od możliwości finan-

sowych (koszty operatów szacunkowych) oraz organizacyjnych urzędu aktualizacja obejmuje określoną ilość nieruchomości.

W pierwszej kolejności obejmuje się aktualizacją tereny, gdzie ostatnia aktualizacja miała miejsce w odległym czasie (np. parę lat temu). Procedura poprzedzona jest analizą księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości, weryfikacją aktualności danych dotyczących użytkowników wieczystych (dane adresowe, informacje o przeprowadzonych postępowaniach spadkowych itp.). Jeżeli zaktualizowana wartość gruntu jest niższa niż cena gruntu ustalona w drodze przetargu, aktualizacji opłat nie dokonuje się. W odniesieniu do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe wyłączenie możliwości aktualizacji zostało ograniczone do 5 lat od dnia podpisania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

W drugim etapie następuje zlecenie w trybie Ustawy z 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych* (Dz.U. 2013, poz. 907 z późn. zm.) wykonania operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości. O wyborze właściwego podejścia, metody oraz techniki szacowania nieruchomości decyduje rzeczoznawca, a nie wola którejkolwiek ze stron użytkowania wieczystego.

Następnie przygotowywane jest tzw. wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej. W wypowiedzeniu wskazuje się sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i poucza użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Równocześnie z wypowiedzeniem przesyła się ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości będącej podstawą aktualizacji.

Użytkownik wieczysty może – zgodnie z art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, czy aktualizacja opłaty jest uzasadniona albo że jest uzasadniona, ale w innej wysokości. Kolegium bada sprawę na podstawie zgromadzonych dokumentów, wyznacza termin rozprawy w trakcie, której często dochodzi do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody w wyniku wzajemnych ustępstw, tj. użytkownik wieczysty godzi się z podwyżką, a właściciel zmniejsza jej wysokość. Jeżeli do ugody nie dojdzie, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty.

Liczba wypowiedzeń dotychczasowej opłaty rocznej w Krakowie w kolejnych latach oraz wniosków do samorządowego kolegium odwoławczego w odniesieniu

do gruntów Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa przedstawiają odpowiednio tabele 5 i 6. Liczba wypowiedzeń w stosunku do gruntów Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Miasta systematycznie wzrasta, podobnie jak liczba wniosków do samorządowego kolegium odwoławczego składanych przez osoby, które nie akceptują podwyższonej opłaty. W analizowanym okresie proponowanej nowej wysokości opłaty nie zaakceptowało średnio około 11% użytkowników wieczystych gruntów Gminy Miejskiej Kraków oraz 19% użytkowników wieczystych gruntów Skarbu Państwa.

Tabela 5. Liczba wypowiedzeń dotychczasowej opłaty rocznej w Krakowie w kolejnych latach oraz wniosków do samorządowego kolegium odwoławczego (grunty Gminy Miejskiej Kraków)

Rok	Liczba wypowiedzeń dotychczasowej opłaty rocznej	Liczba wniosków do samorządowego kolegium odwoławczego
2011	6800	520
2012	6970	1400
2013	9740	770

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 6. Liczba wypowiedzeń dotychczasowej opłaty rocznej w Krakowie w kolejnych latach oraz wniosków do samorządowego kolegium odwoławczego (grunty Skarbu Państwa)

Rok	Liczba wypowiedzeń dotychczasowej opłaty rocznej	Liczba wniosków do samorządowego kolegium odwoławczego
2011	402	87
2012	580	111
2013	1170	209

Źródło: opracowanie własne.

Od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. W postępowaniach sądowych często sporządzana jest nowa wycena nieruchomości przez biegłego sądo-

wego. W około 5% nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym na terenie Miasta Krakowa do sądu cywilnego składany był sprzeciw od orzeczenia kolegium.

W celu zabezpieczenia użytkowników wieczystych przed gwałtowną koniecznością opłacenia znacznie podwyższonych opłat przez nowelizację ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 28 lipca 2011 r. ograniczono pobieranie opłat rocznych przez pierwsze 2 lata po zaktualizowaniu. Zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami [Ustawa 1997] 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. Takie uregulowania ograniczają jednak wpływy do budżetu jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa.

Podsumowanie

Analiza opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wykazała, że stanowią one istotną część dochodów Gminy Miejskiej Kraków. Obserwuje się wzrost wpływów z tego tytułu od 26 671 639 zł w 2011 r. do poziomu 29 703 130 w 2013 r., mimo zmniejszania się obszaru gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Jest to spowodowane m.in. systematycznie dokonywaną aktualizacją opłat rocznych w związku ze wzrostem wartości nieruchomości. Wpływy do budżetu Skarbu Państwa z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w 2012 r. wyniosły 65 243 742 zł, natomiast w 2013 r. – 70 654 754 zł. Tu również nastąpił wzrost, mimo że powierzchnia gruntów Skarbu Państwa oddana w użytkowanie wieczyste zmalała.

Aktualizacja opłat rocznych obejmuje w pierwszej kolejności tereny Krakowa, gdzie od wielu lat nie dokonywano aktualizacji. Proces ten jest realizacją obowiązku nałożonego na organy gospodarujące nieruchomościami publicznymi i w aspekcie ekonomicznym powoduje wzrost dochodów. W analizowanym okresie systematycznie wzrastała liczba wypowiedzeń dotychczasowej opłaty rocznej. Łączna liczba wypowiedzeń w latach 2011–2013 dotyczących nieruchomości Gminy Miejskiej

skiej Kraków wynosiła 23 510. W związku z tymi wypowiedzeniami użytkownicy wieczystości złożyli 2690 wniosków do samorządowego kolegium odwoławczego, co stanowi 11% liczby wypowiedzeń. Sprawy te były przedmiotem sprzeciwu złożonego do sądu w około 5% przypadków. W stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa dokonano w tym okresie łącznie 2152 wypowiedzenia, z czego w 2013 r. rekordową liczbę 1170 wypowiedzeń, częściowo dotyczących gruntów pozostających we współużytkowaniu wieczystym właścicieli lokali. W odpowiedzi na te wypowiedzenia w 407 przypadkach użytkownicy wieczystości gruntów Skarbu Państwa zakwestionowali wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej, co stanowi 19% liczby wypowiedzeń.

Prawa zrealizowania w ramach badań statutowych Katedry GliB nr 11.11.150.005.

Literatura

- Brzozowski A. (2003), *Z problematyki przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności*, „Zeszyty Prawnicze UKSW” nr 2.
- Gdesz M., Trembecka A. (2013), *Publiczne prawo nieruchomości*, Gall, Katowice.
- Jaworski J. (2012), *Aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste*, cz. 1: *Aktualizacja przejściowa tzw. regresywna*, „Nieruchomości C.H. Beck” nr 12.
- Kokot S. (2006), *Statystyczna analiza wpływów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów w budżetach gmin województwa zachodniopomorskiego*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego” nr 450, „Prace Katedry Ekonometrii i Statystyki” nr 17, Szczecin.
- Kokot S., Gnat S. (2010), *Problem efektywności gospodarki nieruchomościami gmin*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” Vol. 18, nr 2.
- Kwartnik-Pruc A., Trembecka A. (2012), *Użytkowanie wieczyste jako forma gospodarowania nieruchomościami publicznymi na przykładzie miasta Krakowa*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” Vol. 20, nr 4.
- Pietrzykowski K. (2008), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
- Podleś P. (2007), *Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2007, poz. 2109 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2014, poz. 518).

- Wolanin M. (2001), *Oplaty z tytułu użytkowania wieczystego*, cz. 1, „Nieruchomości C.H. Beck” nr 10 (38).
- Żróbek R., Wiśniewski R. (2000), *Uwagi na temat aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste*, „Przegląd Geodezyjny” nr 9.
- Żróbek S., Żróbek R., Kuryj J. (2006). *Gospodarka nieruchomościami*, Gall, Katowice.

SELECTED PROBLEMS OF ANNUAL FEE ADJUSTMENT FOR PERPETUAL USUFRUCT ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF KRAKOW

Abstract

As part of the conducted study, the structure of land ownership status in the city of Krakow was analyzed. The performed analysis revealed a systematic decrease in the area of the land transferred to perpetual usufruct. Due to the rise in real estate prices, the City of Krakow systematically carries out adjustment of the fees for perpetual usufruct as well. The study analyzes the amounts of fees for the perpetual use of a real property and the income resulting from their adjustment. The number of notices of termination of the annual fee for perpetual usufruct and the number of appeals lodged to the self-government appeal courts, questioning the new value of the fee, was examined.

Translated by Sandra Kulińska-Stanek

Keywords: perpetual usufruct fees, fee adjustment, management of public property

JEL Code: R52

