

Ryszard Źróbek, Sebastian Banaszek

Koszty i korzyści podmiotów publicznych związane z oddawaniem nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 3/2, 95-106

2004

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

KOSZTY I KORZYŚCI PODMIOTÓW PUBLICZNYCH ZWIĄZANE Z ODDAWANIEM NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH W UŻYTKOWANIE WIECZyste

Ryszard Żróbek, Sebastian Banaszek
Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego,
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie: W artykule zaprezentowano wyniki badań zmierzających do porównania opłacalności oddawania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste z ich sprzedażą oraz przedstawiono opracowane w ich trakcie procedury przeprowadzania tego typu analiz. Na podstawie osiągniętych wyników stwierdzono, że z ekonomicznego punktu widzenia sprzedaż jest bardziej opłacalna niż oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, co zostało potwierdzone odpowiednim przykładem.

Słowa kluczowe: użytkowanie wieczyste, sprzedaż, nieruchomość gruntowa, opłacalność.

WPROWADZENIE

Prawo rzeczowe, jakim jest użytkowanie wieczyste, zrodziło się z potrzeb zabudowy obszarów miast i osiedli w 1961 r. (ustawa o gospodarce terenami w miastach i osiedlach) oraz w 1964 r. (ustawa kodeks cywilny). Powstało ono z różnych wcześniejszych form prawnych korzystania z cudzych gruntów, głównie państwowych, w celach inwestycyjnych [Gniewek 2000].

Na początku lat sześćdziesiątych uznano, że dotychczasowe formy własności, jakimi były: prawo zabudowy wprowadzone przez dekret o prawie zabudowy z 26 października 1945 r. i dotychczasowe formy dzierżawy oraz tzw. wieczyste użytkowanie, będące szczególną postacią użytkowania zwykłego, wprowadzone dekretem z 10 grudnia 1952 r. o odstępowaniu przez pań-

stwo nieruchomości mienia nierolniczego na cele mieszkaniowe oraz na cele budownictwa indywidualnych domów jednorodzinnych, są niewystarczające [Ignatowicz 2000].

14 lipca 1961 r. w ustawie o gospodarce terenami w miastach i osiedlach wprowadzono formę władania gruntami państwowymi pod nazwą wieczyste użytkowanie, likwidując jednocześnie inne formy korzystania z gruntów państwowych w celu ich zabudowy lub przekształcając je w użytkowanie wieczyste.

Od daty wejścia w życie w 1964 r. kodeksu cywilnego użytkowanie wieczyste traktowane jest jako odrębna kategoria występująca między własnością a grupą ograniczonych praw rzeczowych [Żróbek 2002].

Kolejne unormowania prawne dotyczące użytkowania wieczystego zawarto w ustawie o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości z 1985 r. i ostatecznie w ustawie o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. Obecnie prawo użytkowania wieczystego bezpośrednio wiąże się z jego nabyciem przez osoby prawne lub fizyczne.

Użytkowanie wieczyste odgrywa więc szczególną rolę jako forma wykonywania gruntów należących do Skarbu Państwa (SP) oraz jednostek samorządu terytorialnego (j.s.t.), zwłaszcza na cele związane z budownictwem mieszkaniowym [Siuda 2002].

Mimo tego, że prawo użytkowania wieczystego jest usytuowane bardzo blisko prawa własności, to opłaty za nabycie obu praw są znacząco różne. Za prawo własności przysługuje opłata jednorazowa wyrażona w cenie transakcyjnej (CT), natomiast za użytkowanie wieczyste należy uiścić opłatę pierwszą (OP) oraz uiszczać przez cały okres obowiązywania umowy (od 40 do 99 lat) opłaty roczne (OR_i). Wpływy dla właściciela (SP lub j.s.t.) gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste można więc zapisać wzorem:

$$Aww_{(UW)} = O_P + \sum_{i=1}^{n-1} \frac{O_{Ri}}{(1+R)^i} \quad (1)$$

gdzie:

$Aww_{(UW)}$ – aktualna wartość wpływów,

n – okres zapisany w umowie,

R – stopa kapitalizacji.

OPLĄTY ZA UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE

Zgodnie z art. 73 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. (DzU nr 115, poz. 741, z 1997 r. z póź. zm.) wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielanych bonifikat i sposób zapłaty ustala się w umowie. Podstawę do jej zawarcia stanowi protokół z przeprowadzonego przetargu lub protokół z rokowań w przypadku drogi bezprzetargowej.

Opłaty ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej na podstawie jej wartości rynkowej. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż zarówno opłata pierwsza, jak i opłaty roczne, są naliczane od tej samej wielkości (podstawy do naliczania opłat). Wysokość stawek procento-

wych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego zależy od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomości gruntową oddano.

Ze względu na tematykę tego artykułu kwestie dotyczące zwolnień z opłat, rozkładania ich na raty oraz ustalenia stosowanych bonifikat, a także terminu ich płatności zostaną pominięte.

Stawka procentowa **pierwszej opłaty** z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15 do 25% ceny nieruchomości gruntowej, określonej na podstawie wartości rynkowej wyznaczonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Jeżeli nieruchomości gruntowa jest oddawana w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu, to ostatecznie będzie to cena transakcyjna, w przypadku ustanowienia użytkowania wieczystego w drodze bezprzetargowej – będzie to cena nieruchomości ustalona w wysokości nie niższej niż jej wartość:

$$O_P = S_{\%P} \cdot C_N \quad (2)$$

gdzie:

- O_P – opłata pierwsza,
- $S_{\%P}$ – stawka procentowa opłaty pierwszej ustalona w wysokości z przedziału (0,15;0,25),
- C_N – cena nieruchomości gruntowej (podstawa do naliczenia opłat za UW).

Opłaty roczne wnosi się przez cały okres trwania użytkowania wieczystego, w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym ustanowiono prawo użytkowania wieczystego (rok, w którym dokonano transakcji). Użytkownik wieczysty ma prawo złożyć wniosek do właściwego organu o ustalenie innego terminu zapłaty, nie przekraczającego danego roku kalendarzowego.

Wysokość opłat rocznych zależy od stawek procentowych, które są różnicowane w zależności od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomości gruntową oddano w UW, tzn.:

- 0,3 % – za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej;
 - za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych;
 - za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową;
- 1,0% – za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową;
- 2,0% – za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną;
- 3,0% – za pozostałe nieruchomości gruntowe.

$$O_{Ri} = S_{\%R} \cdot C_N \text{ lub } O_{Ri} = S_{\%R} \cdot W_{RNG} \quad (3)$$

gdzie:

- O_{Ri} – opłata roczna za i -ty rok,
- $S_{\%R}$ – stawka procentowa opłaty rocznej ustalona w zależności od celu przeznaczenia nieruchomości w wysokości: 0,3; 1,0; 2,0 lub 3,0%,
- C_N – cena nieruchomości gruntowej,
- W_{RNG} – wartość rynkowa nieruchomości gruntowej jako prawa własności określona w wyniku aktualizacji opłaty rocznej.

AKTUALIZACJA OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej jest wielkością zmienną w czasie, szczególnie w okresach tak długich, na jakie zawierane jest użytkownia wieczyste. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego powinny być aktualizowane, tzn. być dostosowywane do zmieniającej się wartości nieruchomości nie częściej niż raz w roku.

Aktualizacja opłaty rocznej dokonywana jest z urzędu lub na wniosek użytkownika wieczystego. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się w formie pisemnego wypowiedzenia opłaty dotychczasowej z równoczesnym przedstawieniem wysokości nowej opłaty do 31 grudnia roku poprzedzającego wypowiedzenie. Poza tym powinno ono zawierać: informację o wysokości oszacowania nieruchomości oraz o miejscu, w którym użytkownik wieczysty może zapoznać się z operatem szacunkowym, a także wskazanie sposobu obliczenia nowej wysokości opłat i pouczenia użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia.

W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa organem właściwym do wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest starosta reprezentujący Skarb Państwa w ramach wykonywania ustawowo zleconego zadania administracji rządowej, natomiast w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego aktualizacji dokonuje wójt (burmistrz, prezydent) lub odpowiedni zarząd.

Użytkownik wieczysty (zgodnie z art. 81 ust. 1 ustawy o GN) jest uprawniony do żądania od właściwego organu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Podstawę takiego żądania stanowi wniosek złożony przez użytkownika wieczystego. Użytkownik wieczysty może zgłosić swoje żądanie (w formie pisemnej) w danym roku tylko w przypadku niepodjęcia aktualizacji przez właściwy organ z urzędu. Przesłanką do zgłoszenia żądania jest zmiana (zwykle obniżenie) wartości nieruchomości.

METODYKA USTALANIA OPLACALNOŚCI ODDAWANIA GRUNTÓW W UW W STOSUNKU DO ICH SPRZEDAŻY NA WŁASNOŚĆ

Analiza opłacalności oddawania nieruchomości gruntowych w UW

Prawo użytkowania wieczystego jest prawem pochodnym prawa własności; charakteryzuje się podobnymi cechami. Podstawowe różnice między tymi prawami przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Podstawowe różnice między prawem własności i UW
Table 1. The basic differences between ownership and perpetual lease

Lp.	Cecha Feature	Prawo własności Ownership	Prawo użytkowania wieczystego Perpetual lease
1	Przedmiot Object	Grunt i zabudowania Land and building	Grunt Land
2	Zasięg prawa Reach of law	Wszystkie nieruchomości Real estate	Tylko nieruchomości SP i JST Real estate of treasury and units of local governments
3	Rodzaj prawa Kind of law	Samodzielne Independent	Niesamodzielne, związane z własnością budynku Not independent connected with building of ownership
4	Terminowość Termly	Bezterminowe Time unlimited	Ograniczone czasowo (40-99 lat) Time limited (40-99 year)
5	Odpłatność Payment	Cena transakcyjna (może być rozłożona na raty) Transaction price (it can be distributed on instalments)	Oplata pierwsza i opłaty roczne uiszczane przez cały okres trwania umowy First charge and annual charges paid by whole period of enduring of agreement

Źródło: opracowanie własne.
Source: own elaboration

Przystępując do analizy opłacalności oddawania nieruchomości gruntowych w UW należy porównać tę sytuację z opłacalnością sprzedaży takich samych nieruchomości na własność.

Oddawanie gruntów w UW potraktowano jako przedsięwzięcie dochodowe i porównano z alternatywą, jaką jest opłacalność sprzedaży. Podstawowym wyznacznikiem opłacalności przedsięwzięcia są poniesione koszty i wygenerowane zyski. Procedury sprzedaży i oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów należących do Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego są podobne (w obu przypadkach z pewnymi wyjątkami obowiązuje tryb przetargowy) toteż należy się spodziewać, że i koszty obu operacji będą zbliżone.

Zakładając, że koszty się równoważą, pozostaje porównanie zysków. Porównanie to może być przedstawione za pomocą formuły:

$$O_{UW} = -C_N + [O_P + \sum_{i=1}^{n-1} \frac{O_{Ri}}{(1+R)^i}] \quad (4)$$

a zatem:

$$O_{UW} = -C_N + [S_{\%P} \cdot C_N + \sum_{i=1}^{n-1} \frac{S_{\%R} \cdot C_N}{(1+R)^i}] \quad (5)$$

gdzie:

- O_{UW} – opłacalność oddawania gruntów u UW,
- C_N – cena nieruchomości gruntowej przy założeniu, że
 $C_N = C_{PW} = C_{PUW}$ lub $C_N = C_{PUW} = 0,7 \cdot C_{PW}$ (C_{PW} – cena prawa
własności, C_{PUW} – cena prawa UW),
- O_P – opłata pierwsza,
- O_R – opłata roczna,
- n – okres użytkowania wieczystego (40–99 lat),
- $S_{\%P}$ – stawka procentowa opłaty pierwszej (15–25%),
- $S_{\%R}$ – stawka procentowa opłaty rocznej (0,3; 1,0; 2,0 lub 3,0%),
- R – stopa kapitalizacji ($0,09 \leq R \leq 0,12$).

Przy założeniu stałej wysokości opłaty rocznej formuła otrzyma postać:

$$O_{UW} = -C_N + [O_P + \frac{O_R}{R}] \quad (6)$$

Okres zrównoważenia dochodu osiągniętego ze sprzedaży i oddania gruntu w UW można sprawdzić na podstawie formuły:

$$O_Z = \frac{1 - S_{\%P}}{S_{\%R} \cdot (1 + R)} \quad (7)$$

gdzie:

- O_Z – okres zrównoważenia dochodu ze sprzedaży i z użytkowania wieczystego.

Analiza opłacalności aktualizacji opłat za UW

Aktualizacja opłat rocznych ma na celu zapewnienie ciągłej korelacji wysokości opłat rocznych z wartością nieruchomości. Podobnie jak i sam proces oddawania nieruchomości w UW generuje koszty, które należy ponieść na poczet przyszłych zysków. Zasadnicze pytanie dotyczy opłacalności stosowania procedury aktualizacji opłaty w okresie ΔT . Analizy wykazują, że wzrost wartości opłat z pierwszej aktualizacji jest znaczący (często notuje się wzrost nawet do kilkuset procent). Jest to związane z określeniem, często po raz pierwszy, wartości rynkowej dla danej nieruchomości w stosunku do poprzedniej wartości „wskaźnikowej” ustalonej w latach 1991–1997. Problemem jest dopiero powtórna aktualizacja, gdy wzrost wartości nieruchomości jest najczęściej niewielki (przeważnie nieco większy tylko od inflacji). Konieczne jest wtedy przeprowadzanie analiz wstępnych, które odpowiedzą na

pytanie dotyczące opłacalności aktualizacji w konkretnych warunkach rynkowych. Ze względu na złożoność cech i procesów odpowiedzialnych za wzrost wartości nieruchomości do każdej aktualizacji należy podchodzić indywidualnie.

Przeprowadzenie aktualizacji ponosi za sobą koszty, które należy skalkulować z przewidzianymi zyskami. Po stronie wydatków należy zaliczyć przede wszystkim koszty związane z organizacją przetargu na wybór rzeczoznawcy majątkowego, wyceną i kosztami administracyjnymi samego procesu aktualizacji.

Zgodnie z przepisami SP i j.s.t. w celu zlecenia wykonania aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste, aby wyłonić najlepszą ofertę, muszą zorganizować przetarg. **Koszty przetargu** można uznać za stałe w danym czasie. Związane są one z kosztami określonej procedury, którą niezmiennie trzeba wykonać, niezależnie od liczby nieruchomości podlegających aktualizacji.

Koszty wyceny to koszty aktualizacji wartości nieruchomości określone na podstawie wyboru oferty przetargowej. Zależne są od sytuacji na rynku lokalnym oraz liczby nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji (im więcej nieruchomości, tym mniejsza cena jednostkowa).

Koszty administrowania systemem opłat to koszty ponoszone przez SP i j.s.t. na przeprowadzenie procedur związanych z okresową obsługą nieruchomości oddanych w UW. W większości przypadków są to koszty stałe, gdyż powstają w ramach obowiązków służbowych pracowników, którzy wykonują również inne czynności.

Do zysków z aktualizacji opłat zalicza się natomiast wzrost wartości opłat rocznych pomniejszonych o nakłady poniesione przez UW na urządzenia infrastruktury technicznej.

Chcąc poddać analizie opłacalność aktualizacji, należy porównać wysokość dotychczasowych opłat rocznych z wartością opłat zaktualizowanych, z uwzględnieniem kosztów poniesionych na jej przeprowadzenie. Miernikiem wskazującym opłacalność przeprowadzenia aktualizacji może być okres, po jakim wartość zaktualizowanych opłat osiągnie poziom wartości opłat sprzed aktualizacji. Miernik ten wskaże jednocześnie, po jakim czasie aktualizacja zacznie przynosić zysk i przedstawić go można formułą:

$$n = \frac{K_{CA} \cdot (1 + R)}{O_{RA} - O_{RD}} \quad (8)$$

gdzie:

- n – okres (w latach) po którym aktualizacja zaczyna przynosić dochód przewyższający dochód z opłat rocznych przed aktualizacją,
- K_{CA} – koszty całkowite aktualizacji,
- O_{RA} – opłata roczna zaktualizowana,
- O_{RG} – opłata roczna dotychczasowa.

Jeżeli na podstawie formuły wskaźnik n :

- jest większy od zera ($n > 0$) oznacza to, że aktualizacja zacznie przynosić dochód przewyższający dochód z opłat rocznych przed aktualizacją po n latach,

- jest mniejszy bądź równy zero ($n \leq 0$) oznacza to, że przy założonym poziomie kosztów aktualizacja będzie nieopłacalna.

BADANIA WŁASNE

Niżej przedstawiono przykład stosownych obliczeń umożliwiających przeprowadzenie analizy opłacalności oddania gruntu w UW względem jego sprzedaży. Założono, że przedmiotem analizy jest nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę usługową o powierzchni 1500 m², której wartość rynkowa wynosi 30 000 zł (20 zł/m²), a którą można:

1. sprzedać po cenie rynkowej (30 000 zł – płatne np. jednorazowo w chwili podpisania umowy) lub
2. oddać w użytkowanie wieczyste na różnych warunkach np.:
 - a. stawka procentowa opłaty pierwszej $O_P = 15\%$, stawka procentowa opłat rocznych $S_{\%R} = 3\%$, okres użytkowania $n = 40$ lat;
 - b. stawka procentowa opłaty pierwszej $O_P = 15\%$, stawka procentowa opłat rocznych $S_{\%R} = 3\%$, okres użytkowania $n = 99$ lat

przy stopie kapitalizacji dla obu podpunktów równej:

- $R_1 = 0,09$;
- $R_1 = 0,10$;
- $R_1 = 0,11$;
- $R_1 = 0,12$;

Opłacalność UW obliczono według wzoru (5), a wyniki obliczeń zestawiono w tabeli 2. Na podstawie wyników można stwierdzić, że we wszystkich założonych wariantach sprzedaż jest bardziej dochodowa niż oddanie gruntu w UW z punktu widzenia przeprowadzonej analizy ekonomicznej. Dochodowość UW może poprawić jedynie okresowa aktualizacja opłat rocznych. Nie można również zapominać, że UW może zostać przedłużone na kolejny okres, a grunt nadal stanowi własność SP lub j.s.t.

Tabela 2. Tabela wyników obliczeń dla przykładu
Table 2. Result of account for example

Stopa kapitalizacji Rate of capitalization	Wyniki obliczeń dla Results of accounts for	
	OP=15%, S%R=3% In=40 lat	OP=15%, S%R=3% In=99 lat
0,09	- 15 847,03 zł	- 12 502,15 zł
0,10	- 16 718,74 zł	- 13 500,79 zł
0,11	- 17 457,90 zł	- 14 318,48 zł
0,12	- 18 090,27 zł	- 15 000,11 zł

Źródło: opracowanie własne.
Source: own elaboration

Na podstawie osiągniętych rezultatów można stwierdzić, że niezależnie od okresu, na jaki zostanie ustanowione UW, i poziomu, na jakim zostanie

ustalona stawka procentowa opłaty pierwszej, to dla opłat rocznych ustalonych na poziomie: 0,3; 1,0; 2,0 i 3,0 dochód osiągnięty ze sprzedaży nieruchomości gruntowej będzie zawsze przewyższał dochód z UW tej nieruchomości. Osiągnięte wyniki pozwalają pominąć etap analizy związany ze sprawdzaniem okresu równoważenia się dochodu osiągniętego ze sprzedaży i oddania w UW. Proces przeprowadzenia sprawdzenia opłacalności oddania nieruchomości w UW można przeprowadzić według procedury przedstawionej na rysunku 1.

Kontynuując analizę, spróbujmy określić opłacalność aktualizacji opłat rocznych dla nieruchomości z przykładu (podpunkt 1a), przyjmując dodatkowe założenia:

- koszt całkowity aktualizacji opłaty dla analizowanej nieruchomości wynosi $K_C = 163$ zł (z czego koszt organizacji przetargu $K_P = 13$ zł, koszt wyceny $K_W = 145$ zł i koszty administracyjne $K_A = 5$ zł);
- zakładana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej jako prawa własności określona w wyniku aktualizacji opłaty rocznej $W_{RNG} = 42\ 000$ zł.

Wysokość opłaty rocznej obliczonej według wzoru (3) wynosi 1260 zł. Okres, po którym aktualizacja zacznie przynosić dochód przewyższający dochód z opłat rocznych przed aktualizacją zgodnie ze wzorem (8) wynosi odpowiednio: 4.959, 5.005, 5.050 i 5.096.

Wpływy z zaktualizowanych opłat zrównoważą zatem wpływy z opłat dotychczasowych po okresie:

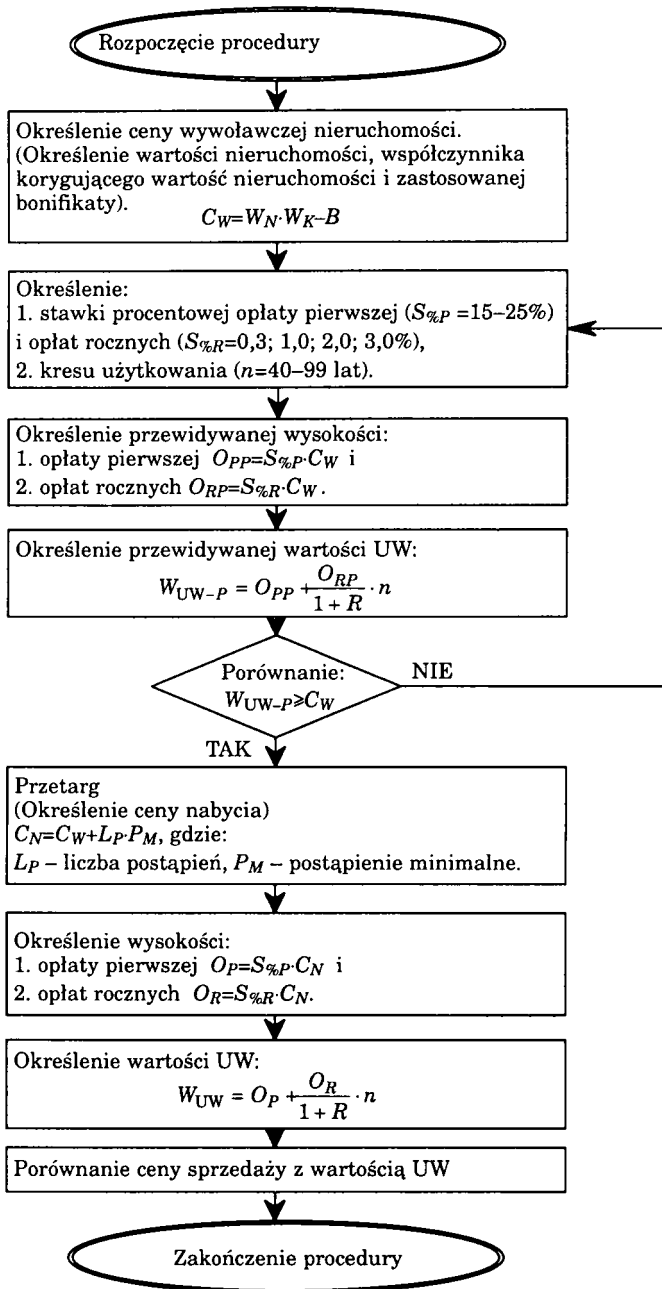
- a. 4 lat, 11 miesięcy i 17 dni;
- b. 5 lat i 2 dniach;
- c. 5 lat i 18 dni;
- d. 5 lat, 1 miesiąca i 4 dni.

Przedstawione analizy wykazały, że zwrot kosztów poniesionych na przeprowadzenie aktualizacji nastąpi dopiero po 5 latach. Należy zatem stwierdzić, że wykonanie ponownej aktualizacji wcześniej jest nieuzasadnione z ekonomicznego punktu widzenia i tylko nagły wzrost wartości nieruchomości na danym rynku może doprowadzić do skrócenia tego okresu.

Wykorzystując opisaną formułę, można wykonać analizy, które pozwolą określić stopień opłacalności planowanej aktualizacji. Procedurę takiej analizy przedstawiono na rysunku 2.

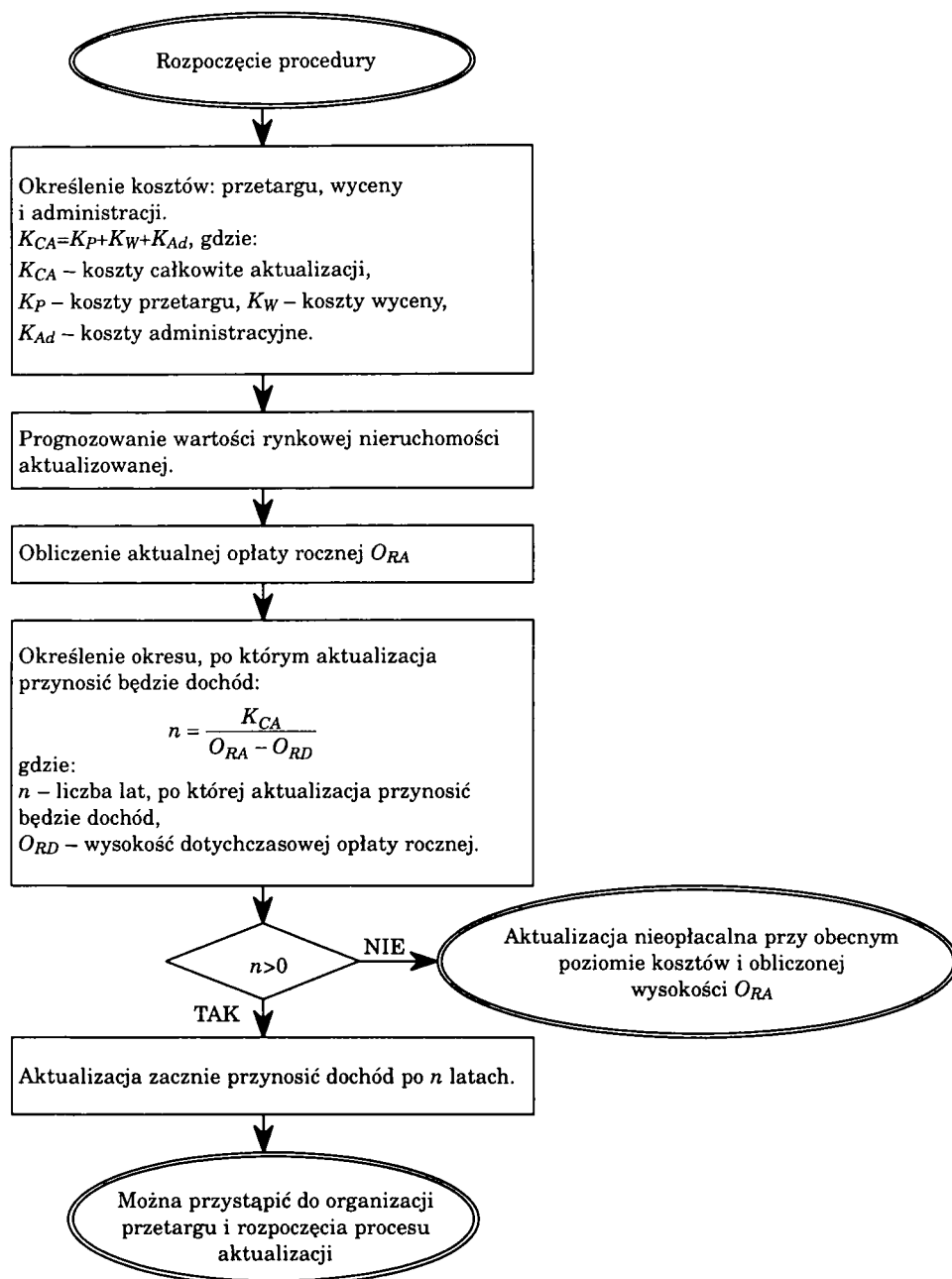
WNIOSKI

Prawo własności jest więc prawem, które może przynosić SP i j.s.t. większe dochody niż prawo UW w przypadku dokonania transakcji. Poprzedzenie jednak oddania nieruchomości w UW odpowiednimi analizami może zmniejszyć tę rozbieżność (dzięki np. lepszemu doborowi takich parametrów, jak: procentowa stawka opłaty pierwszej, długość okresu ustanowienia tego prawa). Postępowanie według procedury przedstawionej na rysunku 1 pozwoli



Rys. 1. Procedura mająca na celu sprawdzenie opłacalności oddania nieruchomości w UW
Fig. 1. Procedure applied to verify the profitability of letting a real estate

on perpetual lease
 Źródło: opracowanie własne
 Source: own study



Rys. 2. Procedura mająca na celu sprawdzenie opłacalności aktualizacji opłat za UW
Fig. 2. Procedure applied to verify the profitability of updating fees and charges for perpetual lease

podnieść dochody i przewidzieć przyszłe wpływy, nie powodując jednocześnie trwałego wyzbycia się nieruchomości wchodzących w skład ich zasobów. Dodatkowym narzędziem w rękach SP i j.s.t. wpływającym na zwiększenie dochodu z UW może być także rozważnie prowadzona polityka aktualizacyjna (zgodnie z procedurą przedstawioną na rysunku 2). Pełny obraz kosztów i korzyści płynących z użytkowania wieczystego i aktualizacji opłat z tego tytułu można dostrzec jednak dopiero po połączeniu obu tych elementów w jeden sprawnie działający system.

Należy zatem stwierdzić, że UW nie może stanowić alternatywy dla sprzedaży nieruchomości i powinno być stosowane tylko tam, gdzie interes społeczny wymaga, aby grunty będące przedmiotem obrotu pozostawały we własności SP lub j.s.t.

LITERATURA

- Gniewek E. *Prawo rzeczowe*. 3 wydanie zmienione i zaktualizowane. Wydawnictwo C. H. Beck. Warszawa 2000.
- Ignatowicz J. *Prawo rzeczowe*. Wydanie X zmienione. Wydawnictwo Prawnicze PWN. Warszawa 2000.
- Siuda W. *Elementy prawa dla ekonomistów*. Wydanie XVI. Wydawnictwo Scriptum. Poznań 2002.
- Źróbek R. Wybrane aspekty użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych na potrzeby ich wyceny i zarządzania. Materiały konferencyjne X Konferencji Naukowej nt. *Metodyka wyceny praw do nieruchomości*. Organizator: TNN, KGNiRR. Olsztyn-Mierki 2002.
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (DzU nr 115, poz 741, z 1997 r. z póź. zm.) – skrót użyty w tekście GN.
- Ustawa z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (DzU nr 141 poz. 1492, z 2004).

COST AND PROFITS OF PUBLIC SUBJECTS CONNECTED WITH LETTING LAND REAL ESTATES ON PERPETUAL LEASE

Abstract: The paper presents the results of research on the profitability of letting land real estates on perpetual lease in comparison with their sale, and procedures of performing such analyses. The results obtained show that from the economic point of view sale is more profitable than letting land real estates on perpetual lease, which was illustrated with an example.

Key words: perpetual lease, sale, land real estate, profitability.

Zaakceptowano do druku 2004.12.28

Accepted for print