

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Horrendalnie drogie parkowanie

Prawie 18 tys. zł rocznie za utrzymanie niespełna 19-metrowego garażu w stolicy? Tak, bo stoi na sporej działce, a miasto podniosło opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu.

ANETA GAWROŃSKA

Al. Jana Pawła II na stołecznej Woli. Pomiędzy blokami – 890-metrowy teren z murałymi garażami. Użytkownikiem wieczystym nieruchomości jest Pierwsza Wojskowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (PWSM). Garaży jest dziesięć. – Każdy posiada udział w nieruchomości gruntowej. Na każdy garaż przypada aż 89 mkw. gruntu. Zmieściłyby się na nim cztery takie boksy – podkreśla Mateusz Witczyński, rzecznik dzielnicy Wola. A to, jak się okaże, ma ogromne znaczenie.

Kosztowna pozycja

Jeden z garaży o powierzchni 18,75 mkw. kupił pan J. (nazwisko do wiadomości redakcji). – Mam do niego spółdzielcze własnościowe prawo. Z tego, co wiem, większość pozostałych garaży ma odrębną własność – opowiada.

W grudniu ub.r. dostał informację o nowych stawkach. Od stycznia za garaż ma płacić... niemal 1,5 tys. zł miesięcznie.

– A już wcześniej ta opłata była wysoka, bo ok. 900 zł – mówi. – W tym samym kwartale bloków identyczne boksy ma inna spółdzielnia. Opłata jest tam kilkukrotnie niższa.

– Spółdzielnia nie podwyższyła opłat za garaże. Zależne od nas koszty nie wzrosły – podkreśla tymczasem Antoni Chełmiński, prezes PWSM. – Drastyczna podwyżka, jaką dostali użytkownicy garaży, wynika z decyzji miasta o podwyższeniu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu. Nie jesteśmy w stanie ich obniżyć, bo na decyzje miasta nie mamy żadnego wpływu.

Najdroższą „pozycją” w nowym rachunku za garaż jest rzeczywiście użytkowanie wieczyste: udział (0,1, bo jest dziesięć garaży) to koszt ponad 1,45 tys. zł miesięcznie. Podstawowa eksploatacja garażu – niespełna 5 zł, podatek od nieruchomości – niecałe 11 zł, energia – 2 zł z groszami, ubezpieczenie – 1,85 zł, fundusz remontowy – 24,6 zł.

Użytkownik garażu zwraca uwagę, że w żadnym wcześniejszym piśmie ze spółdzielni (czy to w przydziale dla poprzednich właścicieli, czy w zaświadczeniu dla notariusza do sprzedaży) nie ma jakiegokolwiek informacji o udziale w gruncie. Dodaje, że jak się jednak okazało, płaci nie tylko za ok. 19-metrowy garaż, ale i za 89 mkw. gruntu, z którego nie korzysta. Na tym terenie samochody stawiają za to mieszkańcy okolicznych bloków. – Podobno płacą grosze. W spółdzielni usłyszałem, że

chciano im podnieść stawki, ale się nie zgodzili – mówi.

Spółdzielnia zapewnia, że pobierane od parkujących opłaty obniżają rachunki użytkowników garaży. – Co do zasady osoby, które mają tytuł prawny do nieruchomości, otrzymują z niej pożyczki – tłumaczy Paweł Przekłosa, prawnik PWSM.

O podwyżki pytamy w urzędzie dzielnicy Wola. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to teren przewidziany do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Trudno sobie jednak wyobrazić, że na tym kawałku ziemi mogłoby coś powstać. – Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego zostały zaktualizowane w grudniu 2018 r. – informuje Mateusz Witczyński. – Cena jednostkowa z operatu szacunkowego to 5,3 tys. zł za mkw. (opłata za użytkowanie wieczyste – 3 proc. wartości nieruchomości – red.). Do 2018 r. opłaty roczne były wyliczane w oparciu o wartość nieruchomości z 1998 r.

Rzecznik podkreśla, że użytkownik garażu płaci za nieruchomość, na której mogłyby stać cztery boksy. Płaciłby kilka razy mniej, gdyby nie duża działka. A na to, jak podkreśla, miasto nie ma już wpływu.

Informuje też, że część użytkowników wieczystych złożyła



Koszty użytkowania garażu mogą być astronomiczne, jeśli znajduje się on na dużym terenie z dobrym adresem

do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnioski o ustalenie, że dokonana aktualizacja jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości. – Do czasu zakończenia postępowania odwoławczego użytkownicy wieczysti mogą uiszczać opłaty w wysokości sprzed aktualizacji – mówi Mateusz Witczyński. – W sąsiedztwie wspomnianej nieruchomości zabudowanej garażami znajduje się inna, również z garażami, jednak bez wyodrębnienia ich własności. Opłatę roczną za tę nieruchomość w całości uiszcza spółdzielnia według ceny jednostkowej ponad 3,2 tys. zł z ustalonej wyrokiem sądu rejonowego. Aktualizacja opłaty dla nieruchomości nastąpiła w 2014 r. – odpowiada, pytany o różnice w opłatach. Przypomnijmy, że zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami opłata może być aktualizowana nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość nieruchomości się zmieni.

„Winne” proporcje

Co może zrobić użytkujący garaż? – Kiedy członek spół-

dzielni mieszkaniowej, ale również właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni, nie zgadza się z wysokością naliczonych opłat, ma możliwość wystąpienia do spółdzielni o przedstawienie kalkulacji. W przypadku wystosowania takiego żądania spółdzielnia obowiązana jest do udzielenia odpowiedzi – mówi radca prawny Szymon Brożyński, partner w Kancelarii Brożyński Krajewski Radcowie Prawni. – Członek spółdzielni mieszkaniowej może skorzystać z postępowania wewnątrzspółdzielczego, jeśli statut spółdzielni zawiera odpowiednie postanowienia. Niezależnie od powyższego członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Ciężar dowodu obciąża tu spółdzielnię.

Radca prawny Grzegorz Abramek, wiceprezes Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, podkreśla zaś, że jeśli spółdzielnia ponosi takie, a nie inne koszty z tytułu użyt-

kowania wieczystego, to musi je rozliczyć na tę konkretną nieruchomość. A jeśli nieruchomość udostępnia na zasadzie wyłączności innym osobom, to pobrane opłaty powinny zmniejszyć rachunki za garaże.

W tej sprawie, jak dodaje Szymon Rosiak, prezes Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej (SMLW) w Legionowie, problem polega na tym, że dziesięć stanowisk garażowych jest zlokalizowanych na 890-metrowej działce. Na stanowisko przypada 89 mkw. gruntu. – Jeżeli weźmiemy pod uwagę ceny nieruchomości w Warszawie, opłatę za użytkowanie wieczyste i wysoki podatek od nieruchomości, to koszty użytkowania garażu mogą być bardzo wysokie – przyznaje. Dla porównania – w SMLW koszt użytkowania garażu to nieco ponad 100 zł miesięcznie. Średnia wielkość stanowiska to 18 mkw., ale mkw. jego powierzchni zajmuje nieco ponad 1 mkw. gruntu.

– Jeżeli garaż jest wyodrębniony, tj. koszty użytkowania wieczystego i podatku od nieruchomości są obowiązkiem właściciela, to opłata ta wynosi ok. 70 zł – mówi prezes. /©©

ROZMOWA

Najwyższy czas zacząć budować magazyny w Polsce

Kryzys koronawirusowy pokazał, jak ważne jest rozłożenie ryzyka na różne klasy aktywów. Poza budowę biur planujemy w Polsce inwestycje w magazyny – mówi Harald Jeschek, członek zarządu Karimpolu.

ADAM ROGUSKI

Wiele firm wciąż działa w wymuszonym pandemii trybie pracy zdalnej, z drugiej strony szczepionki dają nadzieję na powrót do normalności. Jaka będzie ta nowa normalność, czy będziemy potrzebować biur?

Wszyscy zostaliśmy zmuszeni do zdalnego trybu pracy, braku życia społecznego i relacji bezpośrednich. Wydaje mi się oczywiste, że to sytuacja ekstremalna, której nie da się utrzymać długo. Rozwiązanie problemu pandemii jest już na wyciągnięcie ręki, rozpoczęły się szczepienia, powoli możemy wrócić do normalności, na jej przeddefinowaniu. W osiągnięciu tej normalności możemy skorzystać z doświadczenia zdobytego podczas lockdownu.

W znacznie większym stopniu niż wcześniej nauczyliśmy się korzystać z niektórych narzędzi, takich jak wideokonferencje, podróżowanie zostało ograniczone do minimum.

Praca zdalna, znana już wcześniej, jest teraz bardzo rozpowszechniona. Jednak wyraźnie widać ograniczenia z niej wynikające. Brak możliwości bezpośredniego spotkania sprawia, że praca jest po prostu mniej efektywna. Musi istnieć sposób powrotu do życia podobnego do tego sprzed pandemii, ale z nowymi formami wykonywania obowiązków, jak spotkania zdalne czy home office.

Dużym wyzwaniem dla deweloperów będzie wsparcie najemców w promocji powrotu do biur. Wiele osób już zrozumiało, że mieszkanie nie jest najdogodniejszym miejscem do pracy i kilkugodzinnej koncentracji. Musimy pokazywać biura jako miejsca z pełną infrastrukturą techniczną i całodobową obsługą, wysokim poziomem bezpieczeństwa danych, klimatyzowaną przestrzenią, ale przede wszystkim jako miejsca, gdzie ludzie mogą porozumiewać się w najbardziej naturalny sposób – przy zachowaniu zaleceń sanitarnych.

Ważne jest też zapewnienie najemcom elastyczności w strategiach rozwoju, co pomoże im szybciej reagować na tak ważne zmiany, jak kryzys związany z koronawirusem.



Wasza flagowa inwestycja – liczący 45 tys. mkw. Skyliner w Warszawie – kilka dni temu uzyskała pozwolenie na użytkowanie, tymczasem większość powierzchni nie ma najemców...

Komercjalizacja zależy głównie od aktywności firm, opóźnienie w wynajmie budynku jest adekwatne do spowolnienia całej gospodarki z powodu pandemii. Początkowo najemcy ograniczyli zapotrzebowanie na powierzchnię do absolutnego minimum. Obecnie widzimy oznaki realistycznego planowania przestrzeni, firmy potrzebują więcej miejsca i wracają do nowego, ale ostrożniejszego scenariusza wzrostu.

Niedawno podpisaliśmy umowy z dwoma pierwszymi najemcami Skylinera. Szczególnie cieszymy się z pozyskania MicroStrategy, światowego lidera w dziedzinie analityki danych, notowanego na NASDAQ, który zajmie 3 tys. mkw. Nasz zespół leasingowy dokłada wszelkich starań, aby osiągnąć ponadprzeciętne wyniki w tych trudnych czasach. Wierzę, że w najbliższych tygodniach będziemy się mogli pochwalić kolejnymi najemcami.

Tuż przed lockdownem sprzedaliście ostatni – poza będącym w budowie Skylinerem – polski biurowiec z portfela – Equator II. W ogólnym rozrachunku

w 2020 r. w Polsce ulokowano więcej w magazyny niż biura...

Nie uważam magazynów za produkt konkurencyjny wobec biur. Duży inwestorzy na ogół poszukują obu klas aktywów, dlatego logiczną konsekwencją jest tak duży wzrost popytu na magazyny. Mogły być one niedostatecznie reprezentowane w portfelach inwestorów, którzy nadrabiają zaległości, ale nie kosztem biur, które – jak zakładam – pozostaną na mocnej pozycji. Kryzys koronawirusowy pokazał, jak ważne jest rozłożenie ryzyka na różne klasy aktywów i taka jest także nasza strategia.

Czy planujecie kolejne inwestycje biurowe w Polsce? Czy warszawski rynek jest nasycony? Może interesują was miasta regionalne?

To oczywiste pytanie, które nasuwa się po każdym kryzysie, kiedy czekamy na powrót do normalnej sytuacji. Nie sądzę, aby rynek biurowy w tak doskonałej lokalizacji biznesowej jak Warszawa był nasycony, ogólny trend w rozwoju biurowym po każdym pogorszeniu gospodarczym był zawsze trendem wzrostowym. Na pewno nastąpi reorientacja między określonymi lokalizacjami i jakością biur, ale zawsze

będzie popyt na wysokiej jakości, zrównoważoną przestrzeń w doskonałej lokalizacji.

Przygotowujemy się do realizacji drugiej części Skylinera, który zaoferuje przestrzeń do wzrostu dla najemców w najbliższych latach. Miasta regionalne nie są na liście priorytetów, choć z uznaniem przyglądamy się ich szybkiemu rozwojowi.

Wspomniał pan o rozłożeniu ryzyka na różne klasy aktywów... Czy myśleliście o wyjściu poza rynek biurowy w Polsce? W innych krajach realizujecie projekty magazynowe czy handlowe.

Nasza działalność deweloperska w Europie skupiona jest głównie na biurach i magazynach. Ta dywersyfikacja pomaga nam szczególnie teraz, gdy działalność biurowa zwolniła, a wynajem i sprzedaż magazynów nabrały bardzo szybkiego tempa. Dlatego rozszerzenie naszej oferty magazynowej na inne kraje, takie jak Polska, wydaje się naturalne.

W silnym ekonomicznie regionie Wiedeń-Bratysława-Budapeszt zakończyliśmy rozwój różnych koncepcji magazynów, planujemy być obecni w Polsce z co najmniej jedną marką magazynową Karimpolu. /©©