

Uchwała Nr 4992/2022
Zarządu Województwa Wielkopolskiego
z dnia 5 maja 2022 r.

w sprawie: przystąpienia do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i wypowiedzenia dotychczasowej wysokości tej opłaty.

Na podstawie art. 41 ust.1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie województwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 547 ze zm.) w związku z art. 4 pkt 9, art. 77, art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) Zarząd Województwa Wielkopolskiego uchwała co następuje:

§ 1

Postanawia się przystąpić do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w **Szczecinie u zbiegu Alei Wojska Polskiego 8 i ul. Andrzeja Małkowskiego**, oznaczonej w ewidencji gruntów jako obręb Śródmieście 41, działki nr: 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8 i 3/9 o łącznej powierzchni 0,3373 ha, zapisanej w księdze wieczystej KW nr SZ1S/00098457/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie, pozostającej w użytkowaniu wieczystym [REDAKTOWANE] na podstawie aktów notarialnych z dnia 20 sierpnia 2013 r. Rep. A Nr 2441/2013, Rep. A Nr 2448/2013.

§ 2

1. Postanawia się wypowiedzieć użytkownikowi wieczystemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wskazanego w § 1 i zaproponować z dniem **01.01.2023 r.** nową opłatę roczną:

- 1) w wysokości 36.524,54 zł za działki nr: 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7 i 3/8,
- 2) w wysokości 36.249,80 zł za działkę nr 3/9,

co daje łącznie opłatę w wysokości **72.774,34 zł**, ustaloną przy zastosowaniu stawki 3% i na podstawie wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym z 10 grudnia 2021 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego [REDAKTOWANE]

2. Zaktualizowana opłata roczna przekracza dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej i wobec powyższego wynosi:

- 1) w 2023 roku **15.317,20 zł**,
- 2) w 2024 roku **44.045,77 zł**,
- 3) w 2025 roku **72.774,34 zł**.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Dyrektorowi Departamentu Gospodarki Mieniem Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Marszałek Województwa
Marek Woźniak

Uzasadnienie
do uchwały Nr 4992/2022
Zarządu Województwa Wielkopolskiego
z dnia 5 maja 2022 r.

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości określonej w § 1 uchwały jest [REDAKTOWANE]. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem kina „Kosmos” (działka nr 3/9) oraz budynkiem biurowo-usługowo-handlowym. Dotychczasowa opłata roczna była określona na podstawie wartości gruntu w wysokości 255.286,50 zł ustalonej w roku 1994.

Wycena ww. nieruchomości dokonana w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego [REDAKTOWANE] z dnia 10 grudnia 2021 r. wskazuje, iż w porównaniu do roku 1994 nastąpił wzrost wartości gruntu, obecnie wartość przedmiotowego gruntu wynosi **3.634.137,66 zł**, tj. 1077,42 zł/m².

Zgodnie z art. 77 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) w przypadku, gdy dojdzie do zmiany wartości gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, właściwy organ może dokonać z urzędu aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej opłat.

Nowa wysokość opłaty rocznej została ustalona, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej 3%, na podstawie wartości nieruchomości określonej w ww. operacie szacunkowym.

Jednocześnie, zgodnie z art. 73 ust. 4 ww. ustawy za nieruchomości gruntowe dla których ustalona jest stawka procentowa wynosząca 3%, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, w przypadku gdy nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków.

Budynek kina „Kosmos” wraz z otoczeniem przy al. Wojska Polskiego 8 w Szczecinie, oznaczony w ewidencji gruntów jako działka nr 3/9 został wpisany do rejestru zabytków pod numerem rejestru A-302, na podstawie decyzji Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie L. dz. DZ-4200/81/O/05/2006/2007 z dnia 16 marca 2007 r. Stąd wysokość opłaty za działkę nr 3/9 została obniżona o 50%.

W myśl art. 77 ust. 2a powołanej ustawy 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.

W związku z tym, iż wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej określonej w § 1 uchwały przewyższa ponad dwukrotnie dotychczasową opłatę roczną, stosownie do treści cytowanego art. 77 ust. 2a, użytkownik wieczysty będzie wносił opłatę roczną w pierwszym, drugim i trzecim roku aktualizacji, tj. w latach 2023, 2024 i 2025 w wysokości wskazanej w § 2 ust. 2 uchwały.

Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, zmiana wysokości opłaty wymaga wypowiedzenia przez właściwy organ dotychczasowej wysokości opłaty użytkownikowi wieczystemu i zaproponowania nowej wysokości opłaty. Nowa opłata obowiązuje od roku następnego po tym, w którym dokonano wypowiedzenia.

W tym stanie rzeczy podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.

Wojciech Jankowiak
Wicemarszałek