

Uchwała Nr 5136/2022
Zarządu Województwa Wielkopolskiego
z dnia 08 czerwca 2022 r.

w sprawie: przystąpienia do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w Szczecinie przy Placu Stefana Batorego 3 (lokal nr 5) 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 uchwala co następuje:

§ 1

Postanawia się przystąpić do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału w wysokości 1.098/10.000 części w nieruchomości gruntowej, położonej w **Szczecinie przy Placu Stefana Batorego 3**, oznaczonej w ewidencji gruntów jako obręb Śródmieście 40, działki: nr 30/1 i nr 30/2 o łącznej powierzchni 0,1557 ha, zapisanej w księdze wieczystej KW nr SZ1S/00103914/4, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie, pozostającego w użytkowaniu wieczystym [REDAKTURA] na podstawie aktu notarialnego z dnia 19 sierpnia 2020 r. Rep. A Nr 1950/2020.

§ 2

1. Postanawia się wypowiedzieć użytkownikowi wieczystemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste udziału w wysokości 1.098/10.000 części w gruncie wskazanym w § 1 i zaproponować z dniem **01.01.2023 r.** nową wysokość opłaty rocznej ustaloną przy zastosowaniu stawki 3% i na podstawie wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym z 09 grudnia 2021 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego [REDAKTURA]

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

- 1) w 2023 roku **577,14 zł,**
- 2) w 2024 roku **1.550,26 zł,**
- 3) w 2025 roku **2.523,37 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 5136/2022
Zarządu Województwa Wielkopolskiego
z dnia 08 czerwca 2022 r.

Użytkownikiem wieczystym udziału w wysokości 1.098/10.000 części w nieruchomości określonej w § 1 uchwały jest [REDAKTOWANE]. Na powyższym gruncie posadowiony jest budynek administracyjno-biurowy oraz budynki gospodarcze, stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności. Udział 1.098/10.000 przypisany jest do lokalu nr 5. Dotychczasowa opłata roczna była określona na podstawie wartości gruntu w wysokości 175.212,00 zł ustalonej w roku 1997 i wynosiła dla ww. udziału kwotę 288,57 zł.

Wycena ww. nieruchomości dokonana w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego [REDAKTOWANE] z dnia 09 grudnia 2021 r. wskazuje, iż w porównaniu do roku 1997 nastąpił wzrost wartości gruntu, obecnie wartość przedmiotowego gruntu wynosi **1.532.100,00 zł**, tj. 984,03 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 dla udziału w wysokości 1.098/10.000 części 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.

Zespół budynków dawnej komendantury twierdzy przy Placu Stefana Batorego 3 w Szczecinie, oznaczony w ewidencji gruntów jako działki nr: 30/1 i 30/2 został wpisany do rejestru zabytków pod numerem rejestru A-1331, na podstawie decyzji Wojewody Szczecińskiego L. dz. DZ-4200/38/O/96/97 z dnia 24 stycznia 1997 r., zmienionym na numer rejestru A-848, zgodnie z zawiadomieniem Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie, DZ-5130.64.2011.IW z dnia 30 marca 2011 r. Stąd wysokość opłaty za działki nr: 30/1 i 30/2 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.

Krzysztof Grabowski
Wicemarszałek