

Uchwała Nr 763/2024
Zarządu Województwa Wielkopolskiego
z dnia 17 października 2024 r.

w sprawie: przystąpienia do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w Poznaniu, przy ul. Fredry 9 (działka nr 3) i wypowiedzenia dotychczasowej wysokości tej opłaty.

Na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie województwa (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 566) w związku z art. 4 pkt 9, art. 77, art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) Zarząd Województwa Wielkopolskiego uchwala co następuje:

§ 1

Postanawia się przystąpić do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w **Poznaniu, przy ul. Fredry 9**, oznaczonej w ewidencji gruntów jako obręb 0051 Poznań, działka nr **3** o pow. 0,5637 ha, zapisana w księdze wieczystej KW nr PO1P/00127035/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, pozostającej w użytkowaniu wieczystym **Teatru Wielkiego im. Stanisława Moniuszki w Poznaniu** na podstawie decyzji Wojewody Poznańskiego nr GG-VI-7243/105/94/5003/96 z dnia 02 stycznia 1997 r.

§ 2

1. Postanawia się wypowiedzieć użytkownikowi wieczystemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wskazanego w § 1 i zaproponować z dniem **01.01.2025 r.** nową wysokość opłaty rocznej ustaloną przy zastosowaniu stawki 0,3% i na podstawie wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym z 20 sierpnia 2024 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Jerzego Paprzyckiego.

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

- 1) w 2025 roku **28.241,36 zł,**
- 2) w 2026 roku **47.393,08 zł,**
- 3) w 2027 roku **66.544,79 zł.**

§ 3

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

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie
do uchwały 763/2024
Zarządu Województwa Wielkopolskiego
z dnia 17 października 2024 r.

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości określonej w § 1 uchwały jest **Teatr Wielki im. Stanisława Moniuszki w Poznaniu**. Na nieruchomości usytuowany jest budynek Teatru Wielkiego im. Stanisława Moniuszki w Poznaniu stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności. Dotychczasowa opłata roczna była określona na podstawie wartości gruntu w wysokości 4.706.895,00 zł ustalonej w wypowiedzeniu Zarządu Województwa Wielkopolskiego nr DG.IV.7015/28/2000 z dnia 18 grudnia 2000 r.

Wycena ww. nieruchomości dokonana w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Jerzego Paprzyckiego z dnia 20 sierpnia 2024 r. wskazuje, iż w porównaniu do roku 2000 nastąpił wzrost wartości gruntu, obecnie wartość przedmiotowego gruntu wynosi **22.181.595,00 zł**.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) 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 0,3%, na podstawie wartości nieruchomości określonej w ww. operacie szacunkowym.

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 2025, 2026 i 2027 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.