

Uchwała Nr 2245/2025
Zarządu Województwa Wielkopolskiego
z dnia 24 lipca 2025 r.

w sprawie: przystąpienia do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w Czaplinku, przy ul. Złocienieckiej 1A (udział 500/1.000 w działce nr 326/2, lokal niemieszkalny nr 1) i wypowiedzenia dotychczasowej wysokości tej opłaty.

Na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 581) 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 2024 r. poz. 1145 ze zm.) Zarząd Województwa Wielkopolskiego uchwala co następuje:

§ 1

Postanawia się przystąpić do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału w wysokości 500/1.000 części w nieruchomości gruntowej, położonej w **Czaplinku, przy ul. Złocienieckiej 1A** (z którym związane jest prawo własności lokalu niemieszkalnego nr 1), stanowiącej własność Województwa Wielkopolskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów jako obręb 0003 Czaplinek, działka nr **326/2** o pow. 0,0029 ha, zapisanej w księdze wieczystej KW nr [REDAKTOWANE] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Drawsku Pomorskim, pozostającego w użytkowaniu wieczystym [REDAKTOWANE] na podstawie aktu notarialnego z dnia 18 listopada 2009 r. Rep. A nr 7105/2009.

§ 2

1. Postanawia się wypowiedzieć użytkownikowi wieczystemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste udziału w wysokości 500/1.000 części w gruncie wskazanym w § 1 i zaproponować z dniem **01.01.2026 r.** nową wysokość opłaty rocznej ustaloną przy zastosowaniu stawki 3% i na podstawie wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym z 15 maja 2025 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Jerzego Paprzyckiego.

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

- 1) w 2026 roku **15,04 zł,**
- 2) w 2027 roku **52,54 zł,**
- 3) w 2028 roku **90,03 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 2245/2025
Zarządu Województwa Wielkopolskiego
z dnia 24 lipca 2025 r.**

Użytkownikiem wieczystym udziału w wysokości 500/1.000 części w nieruchomości określonej w § 1 uchwały jest [REDAKTOWANE]. Z udziałem tym związane jest prawo własności lokalu niemieszkalnego nr 1. Na opisywanej działce znajduje się dwukondygnacyjny budynek o charakterze mieszkaniowo-usługowym, stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności.

Dotychczasowa opłata roczna była określona na podstawie decyzji Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie Delegatury w Koszalinie Nr K-RR.III.GK-7720/21/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r. W przedmiotowej decyzji określona została wartość gruntu dla działki nr 326 o pow. 0,0382 ha w wysokości 6.600,00 zł.

Działka nr 326 uległa podziałowi na działki nr: 326/1 i 326/2, stąd obliczona proporcjonalnie do powierzchni wartość działki nr 326/2 wynosi **501,05 zł**.

Wycena ww. nieruchomości dokonana w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Jerzego Paprzyckiego z dnia 15 maja 2025 r. wskazuje, iż w porównaniu do roku 2003 nastąpił wzrost wartości gruntu, obecnie wartość gruntu działki nr 326/2 wynosi **6.002,00 zł**.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 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 opłat rocznych została ustalona, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej 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 2026, 2027 i 2028 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.