

UCHWAŁA NR 2726/2025
ZARZĄDU WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 13 listopada 2025 r.

**w sprawie zamiany nieruchomości pomiędzy osobami fizycznymi a Województwem Wielkopolskim
i sporządzenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do zamiany**

Na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2025 r., poz. 581), art. 15 ust. 1, art. 34 ust. 1, art. 35 ust. 1 i 2, art. 37 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.), § 4 uchwały nr XX/296/2000 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 31 stycznia 2000r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata (Dz. Urz. Woj. Wiel. Nr 10, poz. 112 ze zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na dokonanie zamiany nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Dolany, oznaczonej geodezyjnie jako: obręb Dolany, działka nr **183/6** o pow. 0.0533 ha, zapisanej w księdze wieczystej nr KN1S/00002309/8, stanowiącej własność [REDAKTOWANO] na nieruchomość oznaczoną geodezyjnie jako: obręb Dolany, działka nr **486/5** o pow. 0.0942 ha, zapisaną w księdze wieczystej nr KN1S/00028530/4, będącą własnością Województwa Wielkopolskiego.

§ 2.

1. Wartość nieruchomości wymienionych w § 1 ustalono na kwotę:

- a) wartość działki nr 183/6 stanowiącej własność [REDAKTOWANO] – 26.000,00 zł, zwolniona z podatku VAT
- b) wartość działki nr 486/5 stanowiącej własność Województwa Wielkopolskiego – 22.700,00 zł + podatek VAT 23 %, czyli 27.921,00 zł

2. Zamiana nieruchomości następuje z obowiązkiem zapłaty przez [REDAKTOWANO] kwoty 1.921,00 zł, wynikającej z różnicy w cenie zamienianych nieruchomości, uwzględniającej opodatkowanie podatkiem VAT nieruchomości stanowiącej własność Województwa Wielkopolskiego.

§ 3.

Sporządza się wykaz nieruchomości stanowiącej własność Województwa Wielkopolskiego, przeznaczonej do zamiany, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały oraz postanawia się dokonać jego wywieszenia z dniem 17 listopada 2025 r. na okres 21 dni w siedzibie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu przy al. Niepodległości 34, opublikować na stronie internetowej Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu, przestać do Urzędu Gminy Łądek, Starostwa Powiatowego w Słupcy, celem wywieszenia na tablicach ogłoszeń lub umieszczenia na stronie internetowej oraz zamieścić informację o wywieszeniu wykazu w prasie o zasięgu regionalnym. Wykaz, poza danymi dotyczącymi nieruchomości, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały, określa termin do złożenia wniosku o nabycie nieruchomości dla osób wymienionych w art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na dzień 29 grudnia 2025 r.

§ 4.

Zawarcie umowy zamiany nastąpi w formie prawem przewidzianej.

§ 5.

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

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie do uchwały nr 2726/2025

Zarządu Województwa Wielkopolskiego

z dnia 13 listopada 2025 r.

Dokonanie zamiany podyktowane jest koniecznością uregulowania stanu prawnego nieruchomości będącej własnością Województwa Wielkopolskiego, na której znajdują się zabudowania osób prywatnych oraz regulacji istniejącej części pasa drogowego drogi wojewódzkiej Nr 467, której właścicielami są osoby prywatne.

Działka nr 486/5, obręb Dolany, stanowiąca własność Województwa Wielkopolskiego, powstała z podziału działki nr 486, która została błędnie zakwalifikowana w całości jako droga wojewódzka. Wójt Gminy Łądek decyzją nr GG.6831.4.2023 z 2.08.2023 r. zatwierdził podział przedmiotowej działki na działki nr 486/1, 486/2, 486/3, 486/4, 486/5, 486/6, 486/7, 486/8. Podział ten miał na celu wyodrębnienie m.in. zabudowanej domem mieszkalnym działki nr 486/5.

Stroną w sprawie są osoby prywatne, które chcąc uregulować sprawy majątkowe, napotkały przeszkodę związaną z własnością omawianego gruntu (działka nr 486/5), na którym w latach 80-tych wybudowały dom mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym, zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym w 1988 r. Nadmienić tutaj należy, iż w chwili regulacji omawianej nieruchomości na rzecz Województwa Wielkopolskiego, zebrane dokumenty nie wskazywały, iż na przejmowanym gruncie posadowione są jakiegokolwiek budynki.

Działka nr 183/6, będąca fragmentem drogi wojewódzkiej nr 467, stanowi natomiast własność osób fizycznych. Zaistniała sytuacja ma związek z planami z lat 1936-1937 dotyczącymi zmiany przebiegu drogi, który miał na celu likwidację ostrego zakrętu. Droga na gruncie ma inny przebieg niż wskazany na mapie ewidencyjnej.

Zgodnie z przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. i zebranymi dokumentami, stwierdzono iż zasadnym będzie dokonanie zamiany gruntów pomiędzy Województwem Wielkopolskim (właścicielem zabudowanej działki nr 486/5) a osobami fizycznymi (właścicielami działki nr 183/6, będącej częścią drogi wojewódzkiej nr 467).

Do wartości działki nr 486/5 stanowiącej własność Województwa, zostanie doliczona stawka podatku VAT w wysokości 23%, zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług

Działka nr 183/6, stanowiąca własność osób fizycznych, nie jest obciążona podatkiem VAT zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług, albowiem osoby te nie wykonują samodzielnie działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nieruchomości stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości. Podstawą do ustalenia dopłaty jest różnica wartości zamienianych nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Rzeczoznawca majątkowy sporządził operaty szacunkowe i ustalił wartość nieruchomości Województwa Wielkopolskiego na kwotę 22.700,00 zł, a osób fizycznych na kwotę 26.000,00 zł. Z uwagi na to, że zbycie nieruchomości stanowiącej własność Województwa Wielkopolskiego jest opodatkowane podatkiem VAT w wysokości 23 %, powstaje różnica w cenie zamienianych nieruchomości w kwocie 1.921,00 zł, co skutkuje koniecznością zapłaty ww. kwoty na rzecz Województwa Wielkopolskiego przez osoby fizyczne.

Szczegółowe warunki zamiany nieruchomości zostaną określone w protokole uzgodnień spisany między stronami, który będzie stanowił podstawę do sporządzenia aktu notarialnego.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie przedmiotowej uchwały jest w pełni uzasadnione.

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH DO ZAMIANY

Położenie nieruchomości	Oznaczenie geodezyjne	Opis nieruchomości	Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	Przeznaczenie	Cena w zł
1	2	3	4	5	6
Dolany	obręb Dolany, działka nr: - 486/5 o pow. 0.0942 ha KW KN1S/00028530/4	dz. 486/5 - nieruchomość gruntowa zabudowana	Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łądek, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy nr XXV/156/20 z 16.03.2020 r. jest to teren wielofunkcyjnej zabudowy w zwartych jednostkach osadniczych. Brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łądek.	Zamiana na nieruchomość oznaczoną jako: - obręb Dolany, działka nr 183/6 o pow. 0.0533 ha, zapisaną KW KN1S/00002309/8 stanowiącą własność osób fizycznych	22.700,00 zł + podatek VAT 23 %, czyli 27.921,00 zł (słownie: dwadzieścia siedem tysięcy dziewięćset dwadzieścia jeden złotych 00/100) ZAMIANA NIERUCHOMOŚCI NASTĘPUJE Z OBOWIĄZKIEM ZAPŁATY KWOTY STANOWIĄCEJ RÓŻNICĘ W CENIE ZAMIENIANYCH NIERUCHOMOŚCI

Osoby, którym przysługuje roszczenie do nabycia ww. nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub odrębnych przepisów a także poprzedni właściciele prawa własności do tych nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. oraz ich spadkobiercy korzystają z pierwszeństwa w nabyciu tych nieruchomości pod warunkiem, iż złożą wniosek o ich nabycie w terminie do dnia 29 grudnia 2025 r.