

**Uchwała Nr 2817/2025**  
**Zarządu Województwa Wielkopolskiego**  
**z dnia 28 listopada 2025 r.**

**w sprawie: przystąpienia do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w Lesznie, przy ul. Niepodległości 72 (działka nr 14/20) 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 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.) oraz art. 41 ust. 14a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 r. poz. 775 ze zm.) Zarząd Województwa Wielkopolskiego uchwala co następuje:

**§ 1**

Postanawia się przystąpić do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w **Lesznie, przy ul. Niepodległości 72**, stanowiącej własność Województwa Wielkopolskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów jako obręb Leszno, arkusz mapy 43, działka nr **14/20** o pow. 0,0720 ha, zapisanej w księdze wieczystej KW nr [REDAKTOWANE] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lesznie, pozostającej w użytkowaniu wieczystym [REDAKTOWANE] na podstawie aktu notarialnego z dnia 01 kwietnia 2015 r. Rep. A nr 1003/2015.

**§ 2**

1. Postanawia się wypowiedzieć użytkownikowi wieczystemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wskazanego 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 16 października 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    7.607,52 zł + 22% VAT, tj. **9.281,17 zł**
- 2) w 2027 roku    9.560,81 zł + 22% VAT, tj. **11.664,19 zł**
- 3) w 2028 roku    11.514,09 zł + 22% VAT, tj. **14.047,19 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 2817/2025  
Zarządu Województwa Wielkopolskiego  
z dnia 28 listopada 2025 r.**

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości określonej w § 1 uchwały [REDAKTOWANE]. Dotychczasowa opłata roczna była określona na podstawie wartości gruntu w wysokości 126.792,00 zł, ustalonej w piśmie Zarządu Województwa Wielkopolskiego nr DG-V.7741.2.1.2013 z dnia 14 października 2015 r.

Wycena ww. nieruchomości dokonana w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Jerzego Paprzyckiego z dnia 16 października 2025 r. wskazuje, iż w porównaniu do roku 2015 nastąpił wzrost wartości gruntu, obecnie wartość przedmiotowego gruntu wynosi **383.803,00 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.

Zgodnie z art. 41 ust. 14a ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 r. poz. 775 ze zm.) opłaty roczne podlegają opodatkowaniu według stawki VAT obowiązującej w momencie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Wobec powyższego opłata roczna jest opodatkowana według stawki VAT - 22%, obowiązującej w momencie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, tj. z dniem 01 stycznia 2005 r. (decyzja Wojewody Wielkopolskiego z dnia 22 lutego 2006 r. nr RR.X-2.7720/112/C1/05).

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.