

Uchwała Nr 3647/2026
Zarządu Województwa Wielkopolskiego
z dnia 15 maja 2026 r.

w sprawie: przystąpienia do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, przy Alei Powstańców Wielkopolskich 22 (udział 75/100 w działce nr 1/11, lokal niemieszkalny nr 3) 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 2025 r. poz. 581 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399) Zarząd Województwa Wielkopolskiego uchwala co następuje:

§ 1

Postanawia się przystąpić do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału w wysokości 75/100 części w nieruchomości gruntowej, położonej w **Ostrowie Wielkopolskim, przy Alei Powstańców Wielkopolskich 22** (z którym związane jest prawo własności lokalu niemieszkalnego nr 3 – ██████████) stanowiącej własność Województwa Wielkopolskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów jako obręb 0078 Ostrów Wielkopolski, działka nr **1/11** o pow. 0,2393 ha, zapisanej w księdze wieczystej KW nr ██████████ prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostrowie Wielkopolskim, pozostającej w użytkowaniu wieczystym **Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski** na podstawie aktu notarialnego z dnia 29 września 2006 r. Rep. A nr 14.474/2006.

§ 2

1. Postanawia się wypowiedzieć użytkownikowi wieczystemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wskazanego w § 1 i zaproponować z dniem **01.01.2027 r.** nową wysokość opłaty rocznej ustaloną przy zastosowaniu stawki 3% i na podstawie wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym z 08 kwietnia 2026 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Jerzego Paprzyckiego.

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

- 1) w 2027 roku 11.037,72 zł,
- 2) w 2028 roku 14.169,20 zł,
- 3) w 2029 roku 17.300,67 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 3647/2026
Zarządu Województwa Wielkopolskiego
z dnia 15 maja 2026 r.

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości określonej w § 1 uchwały jest **Gmina Miasto Ostrów Wielkopolski**. Dotychczasowa opłata roczna była określona na podstawie wartości gruntu dla udziału 73/100 w działce nr 1/11 w wysokości 179.056,23 zł, ustalonej w wypowiedzeniu Zarządu Województwa Wielkopolskiego nr DG.V.772.6.5.2011 z dnia 28 lutego 2011 r. Na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 13.753/2022 z dnia 22 grudnia 2022 r. nastąpiła zmiana posiadanego przez Gminę Miasto Ostrów Wielkopolski udziału z 73/100 na 75/100 części w przedmiotowej nieruchomości.

Wycena ww. nieruchomości dokonana w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Jerzego Paprzyckiego z dnia 08 kwietnia 2026 r. wskazuje, iż w porównaniu do roku 2011 nastąpił wzrost wartości gruntu, obecnie wartość udziału 75/100 w gruncie wynosi **576.689,00 zł**.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399) 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 wnosił opłatę roczną w pierwszym, drugim i trzecim roku aktualizacji, tj. w latach 2027, 2028 i 2029 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.