Uchwała Nr 4405/2026
Zarządu Województwa Wielkopolskiego
z dnia 22 października 2026 r.

w sprawie: przystąpienia do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w Luboniu, przy ul. Niezłomnych (działki nr: 297 i 309) i wypowiedzenia dotychczasowej wysokości tej opłaty.

Na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2026 r. poz. 720 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 ze zm.) Zarząd Województwa Wielkopolskiego uchwala co następuje:

§ 1

Postanawia się przystąpić do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w **Luboniu, przy ul. Niezłomnych,** stanowiącej własność Województwa Wielkopolskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów jako obręb Żabikowo, działki: nr **297** (wcześniej nr 133/2) o pow. 2,0017 ha oraz nr **309** (wcześniej nr 141/2) o pow. 0,1744 ha, zapisane w księdze wieczystej nr PO2P/00211579/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, pozostającej w użytkowaniu wieczystym **Muzeum Martyrologicznego w Żabikowie** na podstawie decyzji Wojewody Wielkopolskiego nr GN.II-7720/103/01/7996 z dnia 16 kwietnia 2003 r.

§ 2

1. Postanawia się wypowiedzieć użytkownikowi wieczystemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wskazanego w § 1 i zaproponować z dniem **01.01.2027 r.** nową wysokość opłaty rocznej ustaloną przy zastosowaniu stawki 0,3% i na podstawie wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym z 10 sierpnia 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 4.103,70 zł,
2) w 2028 roku 4.229,37 zł,
3) w 2029 roku 4.355,03 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 4405/2026
Zarządu Województwa Wielkopolskiego
z dnia 22 października 2026 r.

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości określonej w § 1 uchwały jest **Muzeum Martyrologiczne w Żabikowie.** Na nieruchomości na działce nr 297 usytuowane są pozostałości po funkcjonującym podczas II wojny światowej niemieckim obozie karno-śledczym w Żabikowie oraz pomniki i tablice upamiętniające poległe tam ofiary. Teren jest ogrodzony. Działka nr 309 porośnięta jest w większości trawą, w części posiada powierzchnię utwardzoną.

Dotychczasowa opłata roczna była określona na podstawie wartości gruntu w wysokości 818.445,00 zł ustalonej w decyzji Wojewody Wielkopolskiego nr GN.II-7720/103/01/7996 z dnia 16 kwietnia 2003 r. dla działek nr: 133/2, 141/2, 134, 135, 136, 146/1, 146/2, których łączna powierzchnia wynosiła 2,6044 ha. Decyzją Starosty Poznańskiego nr 3/2023 z dnia 20 lutego 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (znak: WD.6740.35.2022.ST) działka nr 134 została podzielona na działki nr: 134/1 i 134/2, działka nr 135 została podzielona na działki nr: 135/1 i 135/2, a działka nr 136 została podzielona na działki nr: 136/1 i 136/2. Wskutek podziału działki nr: 134/1, 135/1 i 136/1 stały się własnością Miasta Luboń, natomiast działki nr: 134/2, 135/2 i 136/2 pozostały własnością Województwa Wielkopolskiego. Z uwagi na powyższe po dokonanym podziale w użytkowaniu wieczystym Muzeum pozostają działki: nr 133/2 o pow. 2,0017 ha, nr 141/2 o pow. 0,1744 ha, nr 134/2 o pow. 0,0654 ha, nr 135/2 o pow. 0,1017 ha, nr 136/2 o pow. 0,0975 ha, nr 146/1 o pow. 0,1464 ha, nr 146/2 o pow. 0,0119 ha, o łącznej powierzchni wynoszącej 2,5990 ha.

Zawiadomienie Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu z dnia 05 sierpnia 2026 r. dowodzi, iż zmianie uległa dotychczasowa numeracja wyżej opisywanych działek. Zmiana numeracji działek przebiegła w następujący sposób: nr 133/2 na nr **297**, nr 134/2 na nr **299**, nr 135/2 na nr **301**, nr 136/2 na nr **303**, nr 141/2 na nr **309**, nr 146/1 na nr **316**, nr 146/2 na nr **317**.

Wyżej wymienione nieruchomości stanowią funkcjonalnie jedną całość, natomiast zapisane są w pięciu różnych księgach wieczystych. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2023 r. II CSKP 1058/22 zasada „jedna księga – jedna nieruchomość" nie jest możliwe dokonanie aktualizacji zbiorczej opłaty za użytkowanie wieczyste kilku nieruchomości w drodze jednego pisma. Użytkowanie wieczyste jest prawem, które obciąża konkretną nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest księga wieczysta. W związku z powyższym Zarząd Województwa Wielkopolskiego przystępuje do aktualizacji opłaty z założeniem, iż dotychczas obowiązująca opłata zostanie przeliczona proporcjonalnie na opłaty cząstkowe, które zostaną wyliczone osobno dla każdej księgi wieczystej.

Wycena nieruchomości dokonana w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Jerzego Paprzyckiego z dnia 10 sierpnia 2026 r. wskazuje, iż w porównaniu do roku 2003 nastąpił wzrost wartości gruntu. Obecnie wartość gruntu, obejmującego działki nr: **297 i 309** o łącznej powierzchni 2,1761 ha, zapisane w księdze wieczystej KW nr PO2P/00211579/2 wynosi **1.451.676,00 zł**, podczas gdy dotychczasowa wartość gruntu dla powierzchni 2,1761 ha ustalona w 2003 r. wynosiła 683.850,00 zł.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 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 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 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.