

# Aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste

## SKRÓCONY OPIS PROCEDURY

---

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacja opłaty rocznej następuje z urzędu lub na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

### Najważniejsze etapy realizacji procedury

#### KROK 1



#### Złóż wniosek o aktualizację

do wniosku należy dołączyć operat szacunkowy do celu aktualizacji

#### KROK 2



#### Czekaj na informację

otrzymasz wypowiedzenie dotychczasowej opłaty lub odmowę aktualizacji

#### KROK 3



#### Złóż wniosek do SKO

w przypadku odmowy lub jeśli nie zgadzasz się z wartością aktualizacji

#### KROK 4



## Złóż sprzeciw

w przypadku  
sprzeciwu od  
orzeczenia - sprawa  
zostanie przekazana  
do sądu

## KROK 5



**Czekaj na  
rozstrzygnięcie**

## Przydatne informacje

- wymaga złożenia dokumentów w wersji papierowej,
- do wniosku o aktualizację, należy dołączyć operat szacunkowy sporządzony do celu aktualizacji.

## SZCZEGÓŁOWY OPIS PROCEDURY

---

### Sposób załatwienia sprawy

Postępowanie o aktualizację opłaty rocznej jest postępowaniem cywilnoprawnym prowadzonym na wniosek użytkownika wieczystego lub z urzędu.

Strona umowy (właściciel - Miasto Łódź lub użytkownik wieczysty) wszczynająca postępowanie o aktualizację opłaty rocznej winna udowodnić, że nastąpiła zmiana wartości nieruchomości i przygotować dowód w postaci operatu szacunkowego.

Użytkownik wieczysty winien złożyć wniosek o aktualizację opłaty rocznej **wraz z aktualną wyceną prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla celu aktualizacji.**

### Następuje wówczas:

- sprawdzenie czy od ostatniej aktualizacji upłynął 3 letni okres – zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się **nie częściej niż raz na 3 lata**,
- wszczęcie wewnętrznej procedury polegającej na analizie przedłożonego przez użytkownika wieczystego oszacowania nieruchomości,
- jeżeli przedłożony operat szacunkowy nie budzi wątpliwości następuje wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej i ustalenie nowej poczynając od dnia 1 stycznia roku następnego po roku, w którym złożono wniosek o

- aktualizację wraz z dowodem w postaci operatu szacunkowego,
- jeżeli użytkownik wieczysty nie udowodnił, że nastąpiła zmiana wartości nieruchomości właściciel nieruchomości może odmówić aktualizacji opłaty rocznej a użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od otrzymania odmowy złożyć wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że odmowa (przez właściciela nieruchomości – Miasto Łódź) aktualizacji opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Wniosek należy złożyć na pośrednictwem właściwego organu.
  - od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego wł. ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

### **Informacje uzupełniające**

Aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste (z urzędu lub na wniosek użytkownika wieczystego) następuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym złożono wniosek i udowodniono zmianę wartości gruntu.

Aktualizacja opłaty rocznej następuje od dnia 1 stycznia roku następnego po roku, w którym użytkownik wieczysty złoży wniosek wraz z dowodem w postaci operatu szacunkowego.

Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej spoczywa na użytkowniku wieczystym.

## **TERMIN I MIEJSCE ZAŁATWIENIA SPRAWY**

---

### **Termin realizacji**

Niezwłocznie, w kolejności składania wniosków.

### **Miejsce załatwienia**

Wydział Dysponowania Mieniem

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, pokój 251, 252, 252A, 254

Telefoniczna informacja UMŁ - Call Center: +48 (42) 638-44-44

### **Umawianie/rezerwacja wizyty**

Nie dotyczy.

## **OPŁATY**

---

Brak

## **DOKUMENTY**

---

### **Formy i miejsce składania dokumentów**

- listownie:
  - Urząd Miasta Łodzi  
Wydział Dysponowania Mieniem  
ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź
- osobiście:
  - ul. Piotrkowska 110, wejście od Pasażu Schillera (Łódzkie Centrum Kontakt z Mieszkańcami)
  - oraz w punktach kancelaryjnych oraz kancelaryjno-informacyjnych Urzędu Miasta Łodzi

### **Termin składania dokumentów**

Nie dotyczy

### **Wymagane dokumenty**

- Wniosek użytkownika wieczystego o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej.
- Aktualny operat szacunkowy sporządzony do celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

### **Pozostałe dokumenty**

- Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych.

klauzula informacyjna do pobrania [24.22 KB, .DOCX] [Pobierz klauzula informacyjna do pobrania](#)

## PODSTAWA PRAWNA

---

### Podstawa prawna

- art. 77 i 81 w związku z art. 79 i art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.1145 t.j. z dnia 2024.07.30).

### Tryb odwoławczy

Wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego złożony w terminie 30 dni od daty otrzymania oświadczenia Prezydenta Miasta Łodzi. Wniosek składa się za pośrednictwem właściwego organu. Sprzeciw od orzeczenia SKO, w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

## REALIZATORZY

---

### JEDNOSTKA

Urząd Miasta Łodzi

### KOMÓRKA

Wydział Dysponowania Mieniem

**Data wygenerowania:** 07-05-2026 14:04:17