



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.4352.2018

Kraków, 28 LIS. 2018

**Pan
Michał Drewnicki
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego będących własnością Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa, złożoną między sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 21 listopada 2018 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

Dla gruntów będących własnością Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa dokonano aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w oparciu o następującą liczbę wycen:

Gmina Miejska Kraków

- a) ilość wycen będących podstawą aktualizacji ze skutkiem od 01.01.2015 r. – 326;
- b) ilość wycen będących podstawą aktualizacji ze skutkiem od 01.01.2016 r. – 675;
- c) ilość wycen będących podstawą aktualizacji ze skutkiem od 01.01.2017 r. – 485;
- d) ilość wycen będących podstawą aktualizacji ze skutkiem od 01.01.2018 r. – 186;
- e) ilość wycen będących podstawą aktualizacji ze skutkiem od 01.01.2019 r. – 688.

Skarb Państwa

- a) ilość wycen będących podstawą aktualizacji ze skutkiem od 01.01.2015 r. – 165;
- b) ilość wycen będących podstawą aktualizacji ze skutkiem od 01.01.2016 r. – 167;
- c) ilość wycen będących podstawą aktualizacji ze skutkiem od 01.01.2017 r. – 180;
- d) ilość wycen będących podstawą aktualizacji ze skutkiem od 01.01.2018 r. – 171;
- e) ilość wycen będących podstawą aktualizacji ze skutkiem od 01.01.2019 r. – 172.

Ad 2.

Ze względu na zróżnicowany dobór nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji opłat rocznych, jak również różny czasokres pomiędzy kolejnymi aktualizacjami, bardzo trudno określić uśredniony stopień wzrostu wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania

wieczystego dla poszczególnych dzielnic. Przykładowo można wskazać, że w obrębie pierwszym jednostki ewidencyjnej Śródmieście (okolice Rynku Głównego), gdzie poprzednia aktualizacja nastąpiła ze skutkiem od 2006 r., wzrost wartości gruntów w ciągu 13 lat wyniósł przeciętnie od 250 % do 400 %.

Jednocześnie informuję, że Urząd Miasta Krakowa nie posiada zestawienia tegorocznych aktualizacji w formie tabelarycznej, ponieważ agregacja wszelkich danych o nieruchomościach prowadzona jest w ramach aplikacji obsługującej naliczanie oraz aktualizację opłat za użytkowanie wieczyste. Ponadto wciąż trwa przygotowywanie pism aktualizujących wysokość opłat, stąd też zbiorcze podanie całościowych danych aktualnie nie jest możliwe.

Ad 3, 4 i 6.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) właściciel gruntu ma prawo dokonywać aktualizacji wysokości opłat rocznych nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość gruntu ulegnie zmianie. Dla stwierdzenia ww. okoliczności konieczne jest sporządzenie wyceny prawa własności dla każdej nieruchomości. Wyceny takie są sporządzane przez rzeczoznawców majątkowych, co wiąże się z wydatkowaniem środków z budżetu Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa. Stąd też przy podejmowaniu decyzji o aktualizacji wysokości opłat przeprowadzana jest analiza co do jej zasadności i spodziewanych dochodów.

Jako zasadę przyjęto w pierwszej kolejności wybór nieruchomości o charakterze komercyjnym, co spowodowane jest wysokością opłat rocznych stanowiących 3 % wartości nieruchomości, wobec stawki wynoszącej 1 % wartości nieruchomości dla gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym. Istotne znaczenie ma również położenie nieruchomości. Do podstawowych kryteriów doboru nieruchomości należą także: okres mijający od ostatniej aktualizacji, jak również rozbieżność pomiędzy wysokością bieżących opłat rocznych dla danej nieruchomości, a prognozowanymi przybliżonymi opłatami wynikającymi ze średnich aktualnych wartości 1 m² gruntów podobnych o takim samym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i położonych w tej samej części miasta. Dlatego też do aktualizacji wybierane są te nieruchomości, gdzie opłaty z powyższego tytułu są najniższe, bądź też nie były od dawna aktualizowane.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru nie jest natomiast samoistną przesłanką dla wszczęcia postępowania w sprawie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości tam położonych, choć może wpłynąć na zmianę cen gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste.

Jak więc wyjaśniono powyżej, dopuszczalna jest sytuacja, w której opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów w Krakowie są aktualizowane w odstępach dłuższych niż 3 lata, tym bardziej, że przez ostatnich kilka lat wartość gruntów w Krakowie utrzymuje się na tym samym poziomie.

Ad 5.

Na dzień sporządzenia niniejszej informacji (27 listopada 2018 r.) liczba wypowiedzeń dotychczasowych wysokości opłat rocznych wysłanych do użytkowników wieczystych w 2018 r. wyniosła w przybliżeniu ok. 3600 w stosunku do gruntów Gminy Miejskiej Kraków oraz ok. 740 w stosunku do gruntów Skarbu Państwa. Wypowiedzenia te obejmują przede wszystkim nieruchomości, względem których ostatnia aktualizacja została przeprowadzona we wcześniejszym okresie (ok. 10 lat temu).

Jednocześnie informuję, że ok. 500 nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz ok. 2000 nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa pozostaje w użytkowaniu wieczystym bądź współużytkowaniu wieczystym podmiotów innych niż osoby fizyczne. W bieżącym roku w stosunku do takich podmiotów skierowano łącznie już ok. 150 wypowiedzeń, z których ok. 100 dotyczy gruntów Gminy Miejskiej Kraków, a ok. 50 gruntów Skarbu Państwa.

Wyżej wymienione dane nie są ostateczne ze względu na fakt, że wypowiedzenia dotyczące opłat są w toku. Obecnie prowadzone działania zakończą proces dostosowywania wysokości opłat do aktualnej wartości gruntów w stosunku do nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe.

z powołaniem

z up. PREZYDENTA MIASTA
Jerzy Miszyk
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Biuletyn Informacji Publicznej
4. aa