



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.212.2019

Kraków, 6 LUT. 2019

**Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie wzrostu stawki za użytkowanie wieczyste gruntu, przekazaną przez Pana Dominika Jaśkowca, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa w dniu 23 stycznia 2019 r., uprzejmie informuję, że zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.), wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

Najważniejszą przesłanką uzasadniającą wszczęcie i przeprowadzenie postępowania aktualizacyjnego jest zmiana wartości gruntu. Do podstawowych kryteriów doboru nieruchomości należą także: okres mijający od ostatniej aktualizacji oraz 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. Postępowania takie toczyły się więc sukcesywnie co roku w stosunku do pewnej określonej liczby nieruchomości gruntowych, ograniczonej zasobami Urzędu Miasta Krakowa – zarówno kadrowymi, jak i finansowymi. Każdorazowo takie postępowanie wiąże się bowiem ze sporządzeniem operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, przygotowaniem i wysyłką wypowiedzeń, a także reprezentacją Gminy w postępowaniach toczących się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Krakowie, które były wszczynane przez znaczącą część użytkowników wieczystych – co stanowi istotny czynnik czaso- i pracochłonny.

Liczba wysłanych wypowiedzeń za okres od roku 2003 do roku 2018 wynosi:

2003 - 346

2004 - 392

2005 - 476

2006 - 572

2007 - 868
2008 - 2 353
2009 - 2 500
2010 - 2 533
2011 - 6 809
2012 - 6 978
2013 - 9 743
2014 - 8 914
2015 - 10 758
2016 - 11 608
2017 - 4 743
2018 - 14 594

Dane te obrazują liczbę wypowiedzeń, która nie jest tożsama z liczbą nieruchomości objętych aktualizacją, gdyż dla każdego wyodrębnionego udziału w nieruchomości wystawia się odrębne wypowiedzenie. W użytkowaniu wieczystym znajdują się zarówno grunty zabudowane budynkami wielomieszkaniowymi – gdzie liczba wyodrębnionych lokali może wynosić kilkadziesiąt, a nawet znacząco przekraczać sto – jak również zabudowane domami jednorodzinnymi, garażami lub budynkami usługowymi. Stąd też powyższe liczby ulegały znaczącym zmianom ze względu na różną liczbę wypowiedzeń, które były przygotowane w odniesieniu do każdej odrębnej nieruchomości. Liczba wypowiedzeń wzrosła znacząco począwszy od 2011, co było skutkiem częściowej automatyzacji pracy, związanej z wprowadzeniem do użytku komputerowej bazy danych Opgru.

Jak wynika z powyższego zestawienia, nie są prawdziwe tezy Pana Radnego odnośnie do wybiórczego działania jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa. Opłaty za użytkowanie wieczyste nie były aktualizowane jedynie w roku 2018 w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. *o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów* (Dz. U. poz. 1716 z późn. zm. – zwanej dalej „ustawą przekształceniową”), lecz postępowania takie są prowadzone corocznie od co najmniej 16 lat. W efekcie dochód osiągnięty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów będących własnością Gminy wyniósł w 2018 r. ok. 36 000 000 zł.

Aktualizacja wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dotyczy całej nieruchomości, czyli w przypadku współużytkowania wszystkich udziałów w tym prawie. Natomiast niezależnie od powyższych postępowań, prowadzone są także postępowania w zakresie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w trybie art. 73 ust. 2 i 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Postępowania takie dotyczą najczęściej pojedynczych udziałów w prawie użytkowania wieczystego, które związane są z lokalami o przeznaczeniu innym niż cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste i są wszczynane po uzyskaniu informacji o wyodrębnieniu takich udziałów. W większości sytuacji są to garaże wielostanowiskowe lub lokale usługowe położone w budynkach mieszkalnych. Artykuł 72 ust. 3 ww. ustawy wyznacza różne stawki wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste takich udziałów, przy czym dla udziałów związanych z budynkami lub lokalami mieszkalnymi jest to 1% wartości nieruchomości, zaś dla garaży i lokali usługowych – 3% wartości

nieruchomości. Stąd też np. zmiana stawki opłaty rocznej wynikająca z ustanowienia odrębnej własności miejsca postojowego wiąże się z trzykrotnym wzrostem wysokości tej opłaty.

Ustawodawca ostatecznie określił w art. 7 ust. 2 ustawy przekształceniowej wysokość opłat za przekształcenie jako pochodną wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, które byłyby należne na dzień 1 stycznia 2019 r. Termin ten, którym pierwotnie miał być 1 stycznia 2018 r., został w toku prac nad uchwaleniem powyższej ustawy zmieniony pod wpływem nacisków samorządów, które podnosiły kwestię uszczuplenia ich dochodów z tytułu wprowadzonego przekształcenia ustawowego. Świadczą o tym chociażby stenogramy z posiedzeń połączonych Komisji Infrastruktury i Komisji Samorządu Terytorialnego Sejmu RP z dnia 12 lipca 2018 r. oraz 5 grudnia 2018 r. i zawarte w nich wypowiedzi Sekretarza Stanu w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju Artura Sobonia. Jak wynika z uzasadnienia do projektu ustawy, przyjęcie zasady, iż wysokość opłaty przekształceniowej będzie równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, jaka obowiązywałaby w dniu przekształcenia, pozwala samorządom na wszczynanie procedur aktualizacji opłat jeszcze w 2018 r. Miało to na celu zapewnienie stabilności finansów samorządów i Skarbu Państwa. Jednostki samorządu terytorialnego – w tym Gmina Miejska Kraków – wielokrotnie podnosiły bowiem konieczność dostosowania wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste do aktualnych wartości nieruchomości: czy to bezpośrednio w kontaktach ze stroną rządową, czy też za pośrednictwem takich organizacji jak Związek Miast Polskich. Dlatego też Gmina Miejska Kraków, podobnie jak inne gminy, skorzystała z możliwości celowo wykreowanej przez ustawodawcę i dokonała aktualizacji wysokości opłat za użytkowanie wieczyste gruntów objętych ustawą.

Uprzejmie informuję, że aktualnie obowiązująca uchwała nr CXV/3022/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 listopada 2018 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat od opłat jednorazowych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w prawo własności tych gruntów i wysokości stawek procentowych tych bonifikat (Dz. Urz. Woj. Mał. z 2018 r., poz. 7736) ustala wysokość bonifikaty od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia gruntów stanowiących dotychczas własność Gminy Miejskiej Kraków na 60% w roku, w którym doszło do przekształcenia. W dniu 5 grudnia 2018 r. pod obrady Rady Miasta Krakowa wpłynął projekt uchwały w sprawie warunków udzielania bonifikat od opłat jednorazowych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w prawo własności tych gruntów i wysokości stawek procentowych tych bonifikat (druk nr 40), która miałyby zastąpić aktualnie obowiązującą uchwałę nr CXV/3022/18 RMK z dnia 7 listopada 2018 r. Projektowana uchwała zmienia wysokość bonifikaty od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia gruntów stanowiących dotychczas własność Gminy Miejskiej Kraków z 60% w roku, w którym doszło do przekształcenia, do 98% wysokości opłaty.

Już samo wejście w życie ustawy przekształceniowej skutkuje spadkiem dochodów Gminy, bowiem średni okres, który pozostał do końca trwania umów użytkowania wieczystego to 60-70 lat. Ustawa przekształceniowa skraca okres wnoszenia opłat do 20 lat, co powoduje utratę dochodów Gminy z tytułu opłat za okres 40-50 lat, w szacowanej kwocie 720 – 900 mln zł (dochód wynoszący 18 mln zł rocznie, obliczony na podstawie dotychczasowych opłat rocznych x 40 lub 50).

Projektowana zmiana wysokości stawki bonifikaty do 98% spowoduje, że przekształcenie nastąpi z rażącym obniżeniem dochodów Gminy Miejskiej Kraków. Po zmianie stawki procentowej bonifikaty od opłaty jednorazowej z 60% na 98% dochód zmniejszy się o ok. 136,8 mln zł.

Należy przy tym podkreślić, że przekształcenie przy zachowaniu bonifikaty wynoszącej 60% wysokości opłaty jednorazowej jest bardzo korzystne dla użytkowników wieczystych, którzy zamiast 20 opłat rocznych zapłacą równowartość 8 opłat rocznych. Zwiększenie stawki bonifikaty do 98% wysokości opłaty jednorazowej sprawi, że nowy właściciel, który z niej skorzysta, zapłaci 0,4 wysokości opłaty rocznej. Oznacza to, że opłata jednorazowa byłaby niższa niż dotychczasowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste. Wynika z tego, że osoby, które wniosłyby opłatę w kwocie opłaty rocznej i zażądałyby uznania jej za opłatę jednorazową z uwzględnieniem bonifikaty, miałyby prawo do zwrotu ze strony Gminy nadpłaty w kwocie 60% wysokości opłaty rocznej.

W poniższej tabeli przedstawiam aktualne, uśrednione wysokości opłat za użytkowanie wieczyste gruntów związanych z odrębną własnością lokali w różnych częściach miasta, opłaty jednorazowe za przekształcenie w wysokości nominalnej oraz opłaty jednorazowe za przekształcenie z uwzględnieniem bonifikaty wynoszącej zarówno 60%, jak i 98% wysokości opłaty:

	Średnia opłata roczna związana z odrębną własnością lokali	Opłata jednorazowa z tytułu przekształcenia (20 lat)	Opłata jednorazowa z zastosowaniem bonifikaty wynoszącej 60 %	Opłata jednorazowa z zastosowaniem projektowanej bonifikaty wynoszącej 98 %
Śródmieście	700 zł	14 000 zł	5 600 zł	280 zł
Krowodrza	350 zł	7 000 zł	2 800 zł	140 zł
Podgórze	250 zł	5 000 zł	2 000 zł	100 zł
Nowa Huta	100 zł	2 000 zł	800 zł	40 zł

Odnosząc się do proponowanego przez Pana Radnego ograniczenia „aparatu administracyjno-urzędniczego wśród kadry zarządzającej”, uprzejmie informuję, iż w ostatnich latach poziom zatrudnienia na stanowiskach kierowniczych w Urzędzie Miasta Krakowa wynosi ok. 12-13% zatrudnionych i jest adekwatny do zadań realizowanych przez poszczególne komórki Urzędu.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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