



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.831.2025

Pan
Łukasz Maślona
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie stawek podatku od nieruchomości, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 8 września 2025 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

Podmiotami odpowiedzialnymi za zagospodarowanie pustostanów lokali mieszkalnych są Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa i Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie. Podmioty te działają na podstawie polecenia służbowego nr 9 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 10 marca 2023 r. w sprawie *procedury wewnętrznej dotyczącej podejmowanych działań oraz obiegu informacji o pustostanach lokali mieszkalnych, tymczasowych pomieszczeń oraz pracowni twórczych przy wykorzystaniu Zintegrowanego Systemu Zarządzania Nieruchomościami*.

Odpowiedzialność za prawidłowe dokonywanie wpisów w ZSZN ponosi ZBK oraz ML, każdy w swoim zakresie określonym procedurą wewnętrzną. Działania te nakierowane są na racjonalne i możliwie szybkie ponowne zasiedlenie opróżnionego mieszkania.

Powołany akt prawny wprowadza następujące definicje:

- Pustostan rzeczywisty - lokal lub pomieszczenie niezamieszkałe znajdujące się w posiadaniu ZBK (w tym także niezajęta pracownia twórcza), którego stan prawny oraz faktyczny pozwala na jego zagospodarowanie. Oznacza to w szczególności, że spełnione są łącznie poniższe warunki: lokal jest wolny od osób zameldowanych w nim na pobyt stały lub czasowy, lokal jest opróżniony z ruchomości, posiada uregulowany stan prawny (brak postępowania o wstąpienie w stosunek najmu). Pustostanem takim jest również lokal w nowo wybudowanym budynku, lokal pozyskany na rynku wtórnym lub lokal powstały w wyniku adaptacji bądź przebudowy. W przypadku, gdy jedyną przeszkodą do powstania pustostanu rzeczywistego jest zameldowanie osób na pobyt stały lub czasowy, w wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych okolicznościami - dopuszcza się zmianę statusu pustostanu z potencjalnego na rzeczywisty.
- Pustostan potencjalny - lokal, pomieszczenie niezamieszkałe lub niezajęta pracownia twórcza znajdująca się w posiadaniu ZBK, którego stan prawny oraz faktyczny nie pozwala na jego zagospodarowanie. Oznacza to w szczególności, że w lokalu są zameldowane osoby na pobyt stały lub czasowy i jest on nieopróżniony z ruchomości.

- Pustostan archiwalny - budynek, lokal, pomieszczenie lub pracownia twórcza, który został zagospodarowany. Oznacza to w szczególności, że została zawarta umowa najmu lokalu, lokal został: samowolnie zajęty, sprzedany, zmieniony został sposób użytkowania na lokal użytkowy, lokal został połączony z innym lokalem, podzielony na dwa lokale, budynek został wyburzony bądź przeznaczony do wyburzenia.

Informacje na temat sposobu zagospodarowania pustostanów publikowane są co kwartał w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa. Według stanu na 30 czerwca 2025 roku w wykazie pustostanów, wobec których ZBK sprawuje funkcję wynajmującego, będących własnością Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, a także objętych ograniczonym prawem rzeczowym przysługującym Gminie Miejskiej Kraków, pozostawało 1711 pustostanów lokali mieszkalnych. Zasadnicza ich część - 1186 pustostanów - została już przeznaczona do ponownego wynajęcia. 196 pustostanów oczekiwało na ustalenie sposobu zagospodarowania, w tym wobec 188 lokali podejmowane były działania przygotowawcze konieczne przed określeniem sposobu zagospodarowania.

Z uwagi na podejmowane działania w zakresie zagospodarowania pustostanów, w szczególności proces ich remontu i zasiedlania, trudno kwalifikować lokale stanowiące zasób Gminy Miejskiej Kraków jako trwałe pustostany. Najbliżej tego pojęcia są 193 lokale wyłączone z zasiedlenia, gdyż znajdują się w budynkach już wykwaterowanych bądź przeznaczonych do wykwaterowania w związku z koniecznością ich wyburzenia, przeprowadzenia kosztownego remontu lub modernizacji. Powyższe okoliczności decydują o tym, że lokale te nie zostaną przeznaczone do ponownego zasiedlenia.

Z obowiązujących przepisów nie wynika obowiązek gromadzenia przez jednostki gminne danych dotyczących pustostanów położonych w budynkach należących do innych podmiotów. W Krakowie istnieje ponad 430 tysięcy mieszkań (Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2021 r.). Zbieranie takich informacji skutkowałoby koniecznością ponoszenia dodatkowych wydatków finansowych, między innymi związanych z potrzebnym zatrudnieniem i stworzeniem odpowiedniej ewidencji.

Ad 2.

Pustostany opisane w pkt. 1 są położone w następujących dzielnicach:

Dzielnice	liczba pustostanów
1	288
2	107
3	45
4	136
5	86
6	23
7	30
8	120
9	38
10	13
11	6
12	64
13	154
14	38
15	27
16	102
17	77
18	357
Razem	1711

Ad 3.

Wydział Mieszkalnictwa nie prowadzi ewidencji pustostanów położonych w budynkach, które nie są zarządzane przez miejską jednostkę organizacyjną.

Ad 4.

Budynki mieszkalne lub ich części, co do zasady opodatkowane są według stawki najniższej tj. 1,19 zł. Od tej zasady są jednak wyjątki. Naczelný Sąd Administracyjny w uzasadnieniu uchwały z dnia 21 października 2024 r. (III FPS 2/24) dopuścił opodatkowanie budynków mieszkalnych z działalnością gospodarczą, o ile zostają spełnione następujące przesłanki: lokale mieszkalne są w posiadaniu przedsiębiorców, zostały wzniesione lub nabyte dla celów inwestycyjnych (tj.: nie są wynajmowane i sprzedawane) i są jednocześnie przetrzymywane w celu zwiększenia ich wartości (trwałe pustostany). Wskazany przez Sąd kierunek interpretacyjny jest wykorzystywany przez Prezydenta Miasta Krakowa w toczących się postępowaniach podatkowych. Obecnie prowadzone są dwa takie postępowania, które zmierzają do opodatkowania posiadanych przez przedsiębiorców budynków stawką najwyższą z uwagi na spełnienie opisanych wyżej przesłanek podatkowych.

Ad 5.

Z ewidencji obiektów noclegowych (eKON), prowadzonej przez Wydział ds. Turystyki, wynika, że w Krakowie jest 2627 obiektów noclegowych. W ewidencji tej nie ma jednak danych na temat klasyfikacji budynku (np. że jest to budynek mieszkalny), w którym te usługi są świadczone.

Organ podatkowy, z uwagi na jedną stawkę podatkową, którą stosuje dla budynków lub ich części zajętych i związanych z działalnością gospodarczą nie prowadzi osobnego rejestru podstaw opodatkowania dla powierzchni wynajmowanych krótkoterminowo.

Ad 6.

W przypadku budynków lub ich części mieszkalnych, zajmowanych na tzw. „najem krótkoterminowy”, stosowana jest stawka najwyższa tj. 34 zł. Podobnie dzieje się w przypadku budynków lub ich części zakwalifikowanych w ewidencji gruntów i budynków jako mieszkalne, które są zajęte na hostele czy usługi hotelowe. W takich przypadkach podatek w wyższej stawce (34 zł) jest naliczany niezależnie od tego czy podatnikiem jest osoba fizyczna czy osoba prawna lub jednostka organizacyjna, w tym spółka nieposiadająca osobowości prawnej.

Ad 7.

Przed opodatkowaniem budynków mieszkalnych lub ich części prowadzone są czynności sprawdzające, które pozwalają ocenić czy dany budynek lub jego część jest zajęta na działalność gospodarczą. W ramach tych czynności sprawdzane jest czy adres budynku lub lokalu widnieje w CEIDG lub KRS jako siedziba działalności gospodarczej, czy taki budynek lub lokal jest wpisany do bazy eKON, czy taki budynek lub jego część jest oferowany do wynajęcia na najem krótkoterminowy na popularnych portalach. W przypadku budynków będących w posiadaniu przedsiębiorców badane jest także czy jest on przeznaczony na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.

Ad 8.

Wydział Podatków i Opłat nie prowadzi ewidencji wpływów ani naliczeń podatku od nieruchomości według podziału na rodzaje budynków.

Ewidencjonowane są naliczenia (wymiar podatku) zgodnie z podziałem na poszczególne kategorie stawek, które zostały przyjęte w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o *podatkach i opłatach lokalnych* (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 707). Podział ten przedstawia się następująco:

- wymiar podatku od nieruchomości od budynków mieszkalnych lub ich części, wyniósł w 2024 r. 34 142 782 zł,
- wymiar podatku od nieruchomości od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, wyniósł w 2024 roku 422 444 133 zł.

Ad 9.

Odpowiedź w ad 6.

Ad 10.

W przypadku budynków lub ich części sklasyfikowanych w ewidencji gruntów i budynków jako inne niż mieszkalne, które są jednocześnie wykorzystywanych na cele mieszkalne to:

- jeżeli są one w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą i są związane z prowadzoną działalnością gospodarczą to podatek naliczany jest według stawki najwyższej tj. 34 zł za m²,
- jeżeli są one w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą i nie są związane z prowadzoną działalnością gospodarczą to podatek naliczany jest według stawki jak od budynków pozostałych tj. 11,48 zł za m²,
- jeżeli są one w posiadaniu podmiotu nieprowadzącego działalności gospodarczej podatek naliczany jest według stawki jak od budynków pozostałych tj. 11,48 zł za m².

Z uwagi na wynikające z przepisów podatkowych ograniczenia związane z koniecznością zachowania tajemnicy skarbowej nie jest możliwe udzielenie informacji o sposobie opodatkowania konkretnych nieruchomości.

z up. PREZYDENTA MIASTA
Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Podatków i Opłat
3. Wydział Geodezji
4. Wydział Mieszkalnictwa
5. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. Aa