



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.597.2024

**Pan
Piotr Moskała
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie aparthoteli, akademików i „mieszkań na wynajem” na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cel „usługi”, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 15 października 2024 r., uprzejmie informuję.

W ramach działań Prezydenta Miasta Krakowa jako organu administracji architektoniczno-budowlanej sprawdzającego zgodność planowanych inwestycji z miejscowym prawem oraz przepisami *Prawa budowlanego* i odrębnymi (np. ochrona przyrody, ochrona środowiska i inne), Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa dogłębnie bada wyjaśnienia projektantów zawarte w projekcie budowlanym, a w przypadku wątpliwości wzywa o dokonanie wyjaśnień. Po stwierdzeniu spełnienia warunków wymaganych przepisami nie ma możliwości odmówienia wydania pozwolenia na budowę.

W krajowym obrocie prawnym obowiązuje rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w *sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie* (Dz. U. z 2017 r., poz. 2166). Każdorazowo zatem budynek usługowy, o przeznaczeniu „hotelarskim” winien spełniać wymogi ww. rozporządzenia, w tym szereg przepisów dotyczących funkcji, programu obsługowego i użytkowości obiektu. Pojęcia takie jak „aparthotel” i tym podobne nie istnieją w polskim systemie *Prawa budowlanego*, zatem projekty zawierające tego typu nomenklaturę nie są zatwierdzane w trybie postępowania przed organem administracji architektoniczno-budowlanej. Natomiast rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 9 czerwca 2022 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225), wymienia szereg przeznaczeń (tj. hotel, motel, pensjonat), z których inwestor winien wskazać to, które mieści się w ramach wnioskowanego zamierzenia budowlanego.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej prowadzi działania wyłącznie na wniosek inwestora, który dotyczy określonego w nim konkretnego, sprecyzowanego zamierzenia budowlanego. W przypadku gdy inwestor występuje z wnioskiem o pozwolenie na budowę hotelu lub innego obiektu zamieszkania zbiorowego (o funkcji usługowej, a nie mieszkalnej), to po spełnieniu wszystkich wymogów ustalonych przepisami, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić udzielenia pozwolenia na budowę.

Odrębną kwestią jest sprzedaż takich nieruchomości czy też ich wynajem, która pozostaje poza zakresem działalności organu administracji architektoniczno-budowlanej. Organem właściwym do kontroli realizacji inwestycji zgodnie z udzielonym pozwoleniem na budowę jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o *podatkach i opłatach lokalnych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 70) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty i budynki lub ich części. Podstawę opodatkowania – w myśl art. 4 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy. – dla gruntów stanowi powierzchnia, a dla budynków lub ich części – powierzchnia użytkowa.

W art. 5 ust. 1 ustawy o *podatkach i opłatach lokalnych* ustawodawca określił stawki podatku od nieruchomości, wśród których w pkt 2 wymienił stawkę od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o *podatkach i opłatach lokalnych* grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a, który stanowi, że do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się m.in. budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami. Zatem co do zasady wszystkie budynki sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako niemieszkalne oraz związane z nimi grunty będące w posiadaniu podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą są opodatkowane stawką związaną z działalnością gospodarczą. W zakresie budynków mieszkalnych istotne znaczenia ma ich sposób wykorzystywania, tzn. czy jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej.

Odnosząc się do kwestii opodatkowania budynków zajętych na „aparthotele” i akademiki należy wskazać, iż w świetle obowiązujących norm prawnych nieruchomości takie winny być opodatkowane stawkami związanymi z działalnością gospodarczą. W zakresie nieruchomości, w których prowadzony jest wynajem mieszkań nadmieniam, że te które są przedmiotem tzw. najmu krótkoterminowego podlegają opodatkowaniu stawką podatkową związaną z działalnością gospodarczą. Natomiast w zakresie opodatkowywania budynków mieszkalnych/lokal mieszkalnych będących w posiadaniu podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą w zakresie tzw. najmu długoterminowego w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemcy, na gruncie polskiego orzecznictwa pojawiały się dwie linie orzecznicze. Pierwsza wskazująca, że nieruchomości te winny być opodatkowane stawką związaną z działalnością gospodarczą jako, że są związane z działalnością gospodarczą przez podmiot prowadzący najem oraz druga, że nieruchomości te winny być opodatkowane stawką właściwą dla budynków mieszkalnych lub ich części określoną w art. 5 ust. 2 lit. a ustawy o *podatkach i opłatach lokalnych*.

W związku powyższym sprawa ta będzie przedmiotem uchwały sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego, która ma być podjęta prawdopodobnie jeszcze w październiku 2024 r.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Wydział Podatków i Opłat
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. Aa