



Urząd Miasta
Jastrzębie-Zdrój
-
Biuro Rady Miasta

Jastrzębie-Zdrój, dnia 22.03.2023 r.

BRM.0003.2.6.2023

Pan Piotr Szereda
Przewodniczący Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

Odnosząc się do Pana interpelacji z dnia 9.03.2023 roku, dotyczącej wymiaru podatków od nieruchomości za 2023 rok i okoliczności, które spowodowały istotny, nawet kilkukrotny wzrost podatku dla części właścicieli nieruchomości, wyjaśniam, co następuje.

W okresie od maja 2021 roku do września 2022 roku w ramach realizacji projektu pn. „Cyfryzacja i standaryzacja danych powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Jastrzębiu-Zdroju podstawą rozwoju wysokiej jakości elektronicznych usług publicznych opartych na geoinformacji”, współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014–2020, Oś priorytetowa II Cyfrowe Śląskie, Działanie 2.1 Wsparcie rozwoju cyfrowych usług publicznych, została przeprowadzona modernizacja ewidencji gruntów i budynków (dalej egib) na obszarze miasta Jastrzębie-Zdrój.

Modernizacja egib jest szczególnym postępowaniem administracyjnym, którego procedura została uregulowana w art. 24a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.) – dalej ustawa.

Celem prac modernizacyjnych było dostosowanie danych ewidencji gruntów i budynków do obowiązujących przepisów dotyczących prowadzenia ewidencji poprzez aktualizację istniejących oraz uzupełnienie brakujących informacji o gruntach, budynkach i lokalach.

Wykonawcą prac geodezyjnych, wyłonionym w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych, było konsorcjum firm:

1. GEORES Sp. z o.o.

z siedzibą pod adresem: ul. Targowa 3, 35-064 Rzeszów,

2. „PROGEO KATOWICE” K. ROGALA, M. NOWAK Spółka Jawna

z siedzibą pod adresem: al. Korfantego 79, 40-160 Katowice.

W ramach prac modernizacyjnych zostały wykonane przez niezbędne pomiary geodezyjne budynków i konturów użytków gruntowych, pozyskane dane techniczne dotyczące budynków i lokali, informacje o sposobie użytkowania gruntów oraz przeprowadzone ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych wykazanych z niską dokładnością.

O poszczególnych etapach modernizacji Prezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój, zgodnie z obowiązującymi przepisami, informował na stronie internetowej Miasta Jastrzębie-Zdrój, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta, w prasie o zasięgu krajowym, w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego w roku 2022 pod pozycją 5126.

Ponadto dodatkowe informacje dotyczące przebiegu modernizacji były zamieszczane na internetowym Portalu PZGiK Wydziału Geodezji i Kartografii, w Internetowym Planie Miasta w profilu Ewidencja gruntów i budynków, na tablicach ogłoszeń jastrzębskich sołectw i osiedli oraz na spotkaniach naczelnika Wydziału Geodezji i Kartografii z mieszkańcami w trakcie zebrań sołeckich pod koniec sierpnia 2022 roku. Obszerne i przystępne informacje zawarto w specjalnie opracowanej prezentacji multimedialnej, dostępnej wraz z informacjami internetowymi.

Indywidualne zawiadomienia za pośrednictwem operatora pocztowego były wysyłane osobom będącym uczestnikami czynności ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych (2193 podmioty ewidencyjne), zaś wielu właścicieli nieruchomości, na których były wykonywane uzupełniające pomiary bezpośrednie budynków i obiektów budowlanych z nimi związanych, było informowanych o pracach modernizacyjnych przez pracowników wykonawcy prac geodezyjnych.

Sposób i forma przekazania informacji do publicznej wiadomości znacznie wykraczały poza wymagania wynikające z wymogów ustawowych, co jednak nie zmienia faktu, że do znacznej liczby uczestników postępowania te informacje nie dotarły lub nie były odpowiednio uświadomione. Poza tym warto przypomnieć, że rok 2021 i początek roku 2022 był czasem pandemii koronawirusa COVID-19, co w istotny sposób ograniczyło możliwość dodatkowej bezpośredniej komunikacji z mieszkańcami, przewidywanej pierwotnie w formie spotkań informacyjnych.

Modernizacja egib jest dużym przedsięwzięciem, prowadzonym w Wydziale Geodezji i Kartografii minimum co 10 lat (ostatnio w 2008 roku), wymagającym dużego nakładu pracy i wysiłku organizacyjnego. O skali tych działań niech świadczy kilka informacji statystycznych:

- ustaleniu przebiegu granic działek ewidencyjnych przeprowadzonego w dniach 17-28 stycznia 2022 roku w budynku dworca przy ul. Sybiraków 2 podlegało łącznie 7313 odcinków granic ponad 4000 działek, o czym zawiadomiono poprzez pocztę 2193 podmioty ewidencyjne, z których 1516 wzięło udział w ustaleniu osobiście lub przez pełnomocnika.
- aktualizacja powierzchni działek ewidencyjnych, których granice w całości lub części podlegały ustaleniu, objęła łącznie 2838 działek
- różne zmiany ewidencyjne dotyczyły łącznie 13882 z 32600 wszystkich działek (42%).

O większości zmian zawiadomiono Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju, wykonując obowiązek ustawowy.

Z punktu widzenia podatkowego szczególnie częste i dotkliwe były zmiany, które urealniały zasięg terenów mieszkaniowych (B) w przypadku nieużytkowanych rolniczo gruntów w

obrębie posesji mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej, a także przekwalifikowanie dotychczasowych gruntów rolnych zabudowanych (Br) na tereny mieszkaniowe (B).

Właśnie zmiana kwalifikacji gruntu zabudowanego z Br na B powodowała najczęstsze przypadki dużego wzrostu podatku od nieruchomości.

Kryteria kwalifikacji gruntów do poszczególnych użytków gruntowych wykazywanych w egib zawarte są w *Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków - Zaliczanie gruntów do poszczególnych użytków gruntowych*.

Do gruntów rolnych zabudowanych, opodatkowanych podatkiem rolnym, zalicza się grunty zabudowane ściśle związane z działalnością rolniczą, ze szczególnym uwzględnieniem budynków przeznaczonych do produkcji rolniczej lub przetwórstwa rolno-spożywczego, a także budowle i urządzenia przeznaczone do produkcji rolnej oraz budynki mieszkalne i inne budynki i urządzenia, jeśli łącznie te obiekty tworzą zorganizowaną całość gospodarczą opartą na produkcji rolnej. Grunty rolne zabudowane stanowią zaplecze techniczne działalności rolniczej, a wraz z budynkiem mieszkalnym, będącym siedzibą rolnika, pełnią funkcję siedliska gospodarstwa rolnego. Aktualnie obowiązujące przepisy w tym zakresie rozdzielają zatem posiadanie gospodarstwa rolnego w rozumieniu ustawy o podatku rolnym (co najmniej 1 ha fizyczny lub przeliczeniowy użytków rolnych) od kwalifikacji gruntu zabudowanego jako gruntu rolnego zabudowanego, opodatkowanego podatkiem rolnym ze zwolnieniem budynków gospodarczych z podatku od nieruchomości. Działania modernizacyjne koncentrowały się głównie na identyfikacji funkcji użytkowej budynków innych niż mieszkalne w kontekście ich powiązania z prowadzeniem działalności rolniczej.

W wyniku dokonanej aktualizacji łączna powierzchnia gruntów rolnych zabudowanych zmniejszyła się o 44 ha (z 258 do 214), czyli o 17% w skali miasta.

Z kolei w przypadku terenów mieszkaniowych (B) należy podkreślić, że zalicza się do nich, poza gruntami zajętymi pod budynki mieszkalne, gospodarcze i inne budowle i urządzenia towarzyszące funkcji mieszkalnej, także *obiekty małej architektury, ogrodzenia, oczka wodne, ogródki skalne, a także położone między budynkami i urządzeniami lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie i niewykorzystywane do innego celu, który uzasadniałby zaliczenie ich do innej grupy użytków gruntowych, w tym zajęte pod trawniki, rabaty, kwietniki, warzywniki*. W przypadku dużych działek o powierzchni ponad 15 arów, faktycznie nieużytkowanych rolniczo, kwalifikacja do terenów mieszkaniowych dotyczyła często obszaru całej działki, dotychczas w części wykazanego jako grunty rolne. Powierzchnia terenów mieszkaniowych zwiększyła się o 147 ha (z 2485 ha do 2632 ha), czyli o 21%.

Pominę szczegółowe wyjaśnienia innych, mniej istotnych podatkowo zmian, których liczba jest bardzo duża. Należą do nich między innymi: aktualizacja konturów gruntów zakwalifikowanych jako drogi, tereny kolejowe, rowy, wody powierzchniowe płynące, tereny przemysłowe, inne grunty zabudowane, zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, grunty zadrzewione i zakrzewione, nieużytki, tereny rekreacyjne, tereny różne.

Dane o zmienionych konturach użytków gruntowych były pozyskiwane przede wszystkim w drodze geodezyjnych pomiarów fotogrametrycznych w oparciu o precyzyjne cyfrowe dane

fotogrametryczne w postaci ortofotomapy z 2018, 2020 i 2021 roku, uzupełnione w koniecznych przypadkach geodezyjnymi pomiarami terenowymi.

Zaliczanie gruntów w granicach poszczególnych nieruchomości do odpowiednich użytków gruntowych, zwłaszcza w tak masowych postępowaniach, jest, jak w większości działań administracji publicznej, w większym lub mniejszym stopniu interpretacją obowiązujących przepisów.

W procedurze modernizacyjnej ustawodawca przewidział możliwość składania przez uczestników postępowania uwag do wyników modernizacji podczas wyłożenia do wglądu projektu operatu opisowo-kartograficznego, które miało miejsce w dniach 26.05 – 15.06.2022 roku w Wydziale Geodezji i Kartografii. Z kolei, w terminie do 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego informacji Prezydenta Miasta o zakończeniu modernizacji, czyli do 2 września 2022 roku można było wносить uwagi końcowe w formie zarzutów do danych ujawnionych w bazie egib, przy czym zarzuty wniesione po tej dacie powinny być rozpatrywane jak indywidualne wnioski o zmianę w egib.

Mając świadomość, że znaczna część formalnych uczestników postępowania nie brała w nim aktywnego udziału, postanowiono do każdej decyzji podatkowej załączyć informację o możliwości uzyskania w Wydziale Geodezji i Kartografii indywidualnych wyjaśnień dotyczących wyników aktualizacji danych ewidencyjnych i ich wpływu na wzrost wymiaru podatków, którego są ustawową podstawą.

W reakcji na to „zaproszenie”, w okresie od 1 lutego do dziś prawie 850 osób skontaktowało się telefonicznie lub osobiście w Urzędzie Miasta z merytorycznymi pracownikami Wydziału Geodezji i Kartografii w celu omówienia ich konkretnego przypadku. Do dziś złożono 202 pisemne wystąpienia, o różnej treści i zabarwieniu emocjonalnym, które, zgodnie z art. 24 ust. 12 ustawy, są traktowane jako zarzuty rozpatrywane jak wnioski o zmianę w egib, a nie skargi. Dzięki skoordynowanym działaniom informacyjnym prowadzonym w Wydziale Podatków i Opłat i Wydziale Geodezji i Kartografii ostatecznie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego zostały złożone tylko 2 odwołania od decyzji podatkowych.

Przy rozpatrywaniu wniosków zarejestrowanych w Wydziale Geodezji i Kartografii postanowiono działać w interesie wnioskodawcy w taki sposób, że jeśli w danej sprawie wyjdą na jaw błędne ustalenia modernizacyjne lub pojawiające się uzasadnione wątpliwości, które będzie można rozstrzygnąć na korzyść strony, podejmowane będzie postępowanie administracyjne z urzędu na podstawie art. 24 ust. 2a pkt 1 lit. d ustawy, zmierzające do skorygowania zmodernizowanych danych. Dokumentacja geodezyjna korygująca dane ewidencyjne w tych sprawach zostanie przygotowana przez wykonawcę geodezyjnych prac modernizacyjnych w ramach rękomi.

W pozostałych przypadkach zostanie wydana decyzja administracyjna o odmowie wprowadzenia zmian.

Wśród złożonych wniosków 65 dotyczy zmian w zakresie gruntów rolnych zabudowanych, a około 120 wzrostu powierzchni terenów mieszkaniowych. Przewiduje się, że załatwianie tych spraw potrwa jeszcze około 2 miesiące. Większość wnioskodawców dokonała wpłaty

pierwszej raty podatku ze świadomością, że w przypadku ewentualnej korekty danych ewidencyjnych po ich myśli, wpłata zostanie uwzględniona w korekcie wymiaru podatku. Ostateczne proporcje rozstrzygnięć pozytywnych i negatywnych będą znane po szczegółowym rozpoznaniu poszczególnych spraw.

W informacji Prezydenta Miasta na Sesję Rady Miasta 23 lutego 2023 roku w akapicie dotyczącym realizacji zadań w zakresie geodezji i kartografii został zamieszczony komunikat, zawierający zestaw informacji, aktualnych na 21 lutego br., w sprawie działań Urzędu Miasta związanych z reakcją mieszkańców na zwiększony wymiar podatków po doręczeniu decyzji podatkowych.

Z komunikatem radni mogli zapoznać się przed i po sesji. Nie został odczytany z mównicy, gdyż sytuacja była na tym etapie jeszcze dynamiczna, uznano także, że podjęte dotychczasowe działania urzędowe są prawidłowe, niebudzące kontrowersji i zapewniają kompetentne załatwienie poszczególnych indywidualnych spraw.

Wyjaśniam jednocześnie, że o ile co do zasady stawki podatku od nieruchomości na 2023 rok zostały podniesione o 11,8%, to w przypadku gruntów pozostałych nastąpił wzrost o 18 %, a podatek od budynków gospodarczych wzrósł o 16,5%.

Stawki podatku rolnego – tu stawki wynikają z ustawy – wzrosły o 21%, a podatku leśnego o ponad 50 %.

W zestawieniu z poprzednim rokiem dla osób fizycznych odnotowano, na podstawie wydanych decyzji, następującą sumaryczną wysokość podatków:

1. Podatek od nieruchomości:

2022 – 11 169 954,00 zł

2023 – 13 626 612,00 zł

To oznacza wzrost o prawie 22%, z czego około 8% jest następstwem aktualizacji egib

2. Podatek rolny:

2022 – 733 087,00 zł

2023 – 807 414,00 zł

To oznacza wzrost o ok. 10%

3. Podatek leśny:

2022 – 11 793,00

2023 – 16 616,00

To oznacza wzrost o ok. 41%

Ewidencja gruntów i budynków, jako komponent państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, prowadzona jest przez starostów i prezydentów miast na prawach powiatu i jest jednym z ważniejszych rejestrów publicznych. Jest systemem informacyjnym zapewniającym gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla kraju, informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami, w którym

gromadzone są dane stanowiące, zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy, podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych.

Przepisy określające zasady zaliczania gruntów do poszczególnych użytków gruntowych ewoluowały do obecnej postaci od połowy 2014 roku, gdy nastąpiła duża aktualizacja rozporządzenia w sprawie egib. Do bieżącej aktualizacji egib, dokonywanej od tego czasu na podstawie opracowań geodezyjnych aktualizacyjnych i inwentaryzacyjnych, zleczanych przez poszczególnych inwestorów, miały zastosowanie nowelizowane przepisy. Modernizacja egib jest działaniem, które między innymi służy do kompleksowej aktualizacji i ujednolicenia standardów oznaczania użytków gruntowych w granicach poszczególnych nieruchomości w skali całej jednostki ewidencyjnej. Nie jest to postępowanie łatwe, nie jest także motywowane celami fiskalnymi, raczej ustaleniem podstaw sprawiedliwego wymiaru podatków, ale przede wszystkim rzetelnym wypełnianiem celów ustawowych stawianych ewidencji gruntów i budynków.

Z poważaniem

Z up. PREZYDENTA MIASTA


Roman Foksowicz

I ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

kopia aa