



DOI: 10.18276/sip.2016.45/1-35

**Anna Trembecka\***

AGH Akademia Górniczo-Hutnicza

## **ROLA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W GOSPODAROWANIU NIERUCHOMOŚCIAMI KRAKOWA**

### **Streszczenie**

Celem opracowania jest analiza roli użytkowania wieczystego w gospodarowaniu nieruchomościami gminy Kraków. Tezą badawczą artykułu jest stwierdzenie, że użytkowanie wieczyste jest istotnym źródłem dochodów gminy, pomimo iż aktualnie preferowaną formą zbywania nieruchomości jest sprzedaż prawa własności.

Przedmiotem badań był proces gospodarowania nieruchomościami gminy Kraków w latach 2012–2015, szczególnie w aspekcie ustanawiania użytkowania wieczystego, a także uzyskiwanych z tego tytułu dochodów. Dokonano analizy stosowanych przez gminę form zbywania nieruchomości i ich wzajemnych relacji. Część obszaru badawczego poświęcono innym – poza opłatami rocznymi – dochodom gminy związanym z użytkowaniem wieczystym. Zbadano także strukturę gruntów Krakowa ze szczególnym uwzględnieniem gruntów pozostających w użytkowaniu wieczystym.

**Słowa kluczowe:** gospodarowanie nieruchomościami, użytkowanie wieczyste, opłaty

### **Wstęp**

Użytkowanie wieczyste stanowi jeden z podstawowych instrumentów gospodarowania nieruchomościami będącymi własnością Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Jest to prawo rzeczowe pośrednie między własnością

---

\* Adres e-mail: trembec@agh.edu.pl.

a ograniczonymi prawami rzeczowymi, względnie trwałe, celowe, terminowe oraz odpłatne (Trembecka, 2015).

Prawa czasowe do nieruchomości są potrzebne w każdym cywilizowanym systemie gospodarczym, ponieważ cele gospodarcze realizowane są z zamysłem amortyzacji przez określony czas i nie jest potrzebne nabywanie bezterminowe. Niestety użytkowanie wieczyste jest postrzegane dość powszechnie jako relikwyt komunizmu i w praktyce stosowane w coraz bardziej ograniczonym zakresie (Żróbek, Kuryj, Kuryj-Wysocka, 2014).

Problematyka użytkowania wieczystego jest przedmiotem publikacji Kwartnik-Pruc i Trembeckiej (2012), w której przedstawiono wyniki badań dotyczących dochodów gminy Kraków z tytułu opłat za użytkowanie wieczystego w 2011 roku. Z kolei problemom aktualizacji opłat rocznych jest poświęcony artykuł (Kwartnik-Pruc, Trembecka, 2014). W niniejszym opracowaniu skoncentrowano się na ocenie znaczenia użytkowania wieczystego w gospodarowaniu nieruchomościami gminy Kraków. W tym celu sporo miejsca poświęcono analizie stosowanych aktualnie przez gminę form zbywania nieruchomości i ich wzajemnych relacji.

Badaniem objęto zakres nieruchomości sprzedanych przez gminę oraz oddanych w użytkowanie wieczyste w latach 2012–2015, wpływy do budżetu gminy z tytułu ceny zbycia i opłat rocznych, a także dodatkowych opłat oraz opłat za zmianę celu. Zbadano także zmiany struktury stanu własności gruntów Krakowa ze szczególnym uwzględnieniem powierzchni i rodzaju gruntów pozostających w użytkowaniu wieczystym.

## 1. Struktura gruntów Krakowa

Dane dotyczące nieruchomości położonych na terenie Krakowa były przedmiotem analizy zarówno pod kątem praw do nich przysługujących, jak i podmiotów tych praw według stanu na 1 stycznia 2016 roku. Przeważająca część gruntów, to jest 14 786 ha, jest własnością osób fizycznych, co stanowi około 45% powierzchni miasta. Niewiele mniejszą powierzchnię, to jest 14 203 ha (43%), stanowią grunty publiczne, wśród których dominują grunty Skarbu Państwa o powierzchni 7121 ha oraz gminy Kraków o powierzchni 6747 ha (tab. 1).

Na ogólną powierzchnię gruntów (14 203 ha) stanowiących własność podmiotów publicznoprawnych około 30%, to jest 4222 ha, pozostawało w użytkowaniu wieczystym różnych podmiotów. Z analizy wynika, że prawo użytkowania wie-

czystego obciąża 44% powierzchni gruntów Skarbu Państwa oraz 15% powierzchni gruntów gminy Kraków.

Tabela 1. Struktura gruntów publicznych na terenie Krakowa

Właściciel	Powierzchnia gruntów		
	Ogółem (ha)	Z wyłączeniem gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste (ha)	Oddanych w użytkowanie wieczyste (ha)
Skarb Państwa	7121	3978	3143
Gmina Kraków	6747	5705	1042
Miasto Kraków na prawach powiatu	223	214	8
Województwo samorządowe	112	83	29
Razem	14 203	9980	4222

Źródło: opracowanie własne.

Największą powierzchnię gruntów obciążonych prawem użytkowania wieczystego, wynoszącą 3143 ha, posiada Skarb Państwa, w dalszej kolejności gmina Kraków – 1042 ha. Wartości te mają tendencję spadkową, gdyż w 2012 roku powierzchnia wynosiła odpowiednio 3104 ha oraz 1098 ha (Kwartnik-Pruc, Trembecka, 2012). Jest to spowodowane procesami przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz nabywaniem prawa własności przez użytkowników wieczystych na podstawie art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wzrasta natomiast liczba użytkowników wieczystych. Aktualnie na gruntach gminy wynosi około 90 tys. (w 2010 r. – ok. 76 tys.), a na gruntach Skarbu Państwa około 37,3 tys. (w 2010 r. – ok. 20 tys.).

Struktura użytkowników wieczystych jest różna w zależności od właściciela gruntu (tab. 2–3). W przypadku Skarbu Państwa dominującą powierzchnię zajmują inne osoby prawne oraz państwowe osoby prawne. W odniesieniu do gruntów gminy Kraków największa powierzchnia pozostaje w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych.

Tabela 2. Użytkownicy wieczystości na gruntach Skarbu Państwa

Grunty Skarbu Państwa	Użytkownicy wieczystości		
	Osoby fizyczne	Państwowe osoby prawne	Inne osoby prawne
Powierzchnia gruntów (ha)	220	1418	1484

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 3. Użytkownicy wieczystości na gruntach gminy Kraków

Grunty gminy Kraków	Użytkownicy wieczystości			
	Osoby fizyczne	Gminne osoby prawne	Spółdzielnie mieszkaniowe	Inne osoby prawne
Powierzchnia gruntów (ha)	250	198	397	197

Źródło: opracowanie własne.

## 2. Oddawanie nieruchomości gminy Kraków w użytkowanie wieczyste

Przeprowadzona analiza obejmuje dane dotyczące zakresu i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gminy Kraków oraz uzyskiwanego dochodu w latach 2012–2015 (tab. 4). Dla porównania zbadano analogiczne dane dotyczące sprzedaży prawa własności nieruchomości (tab. 5).

Nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości gminy Kraków mogą być przedmiotem zbycia, jeżeli jest to uzasadnione ekonomicznie, oraz w przypadku, gdy nie zostały przeznaczone na cele publiczne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Dominującą formą zbywania nieruchomości gminy Kraków jest sprzedaż prawa własności. Oddawanie w użytkowanie wieczyste następuje w zdecydowanie mniejszym zakresie. Zgodnie z przepisami miejscowymi dotyczącymi zasad gospodarowania nieruchomościami (Uchwała, 2003) ustanawianie użytkowania wieczystego może nastąpić w przypadkach, gdy przepisy szczególne przewidują taki obowiązek lub gdy jest to konieczne dla osiągnięcia jednego z następujących celów:

- a) kontroli sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości;
- b) uatrakcyjnienia oferty inwestycyjnej miasta;
- c) osiągnięcia wysokich opłat rocznych ze względu na spodziewany wzrost wartości nieruchomości.

Tabela 4. Oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gminy Kraków (z wyłączeniem gruntów związanych z lokalami i garażami)

Rok	Tryb przetargowy			Tryb bezprzetargowy		
	liczba nieruchomości	powierzchnia gruntu (ha)	I opłata (zł)	liczba nieruchomości	powierzchnia gruntu (ha)	I opłata (zł)
2012–2014	1	0,0680	75 000	52	1,1820	1 018 658
2015	–	–	–	7	0,4741	159 894
Razem	1	0,0680	75 000	59	1,6561	1 178 552

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 5. Sprzedaż nieruchomości gminy Kraków (z wyłączeniem lokali i garaży)

Rok	Tryb przetargowy			Tryb bezprzetargowy		
	liczba nieruchomości	powierzchnia gruntu (ha)	cena (zł)	liczba nieruchomości	powierzchnia gruntu (ha)	cena (zł)
2012–2014	256	16,3229	170 649510	249	9,0417	23 156734
2015	76	4,5652	60 965446	42	0,6771	3 124151
Razem	332	20,8881	231 614926	291	9,17188	26 280885

Źródło: opracowanie własne.

Dominującą formą zbywania nieruchomości gminy Kraków w trybie przetargu jest sprzedaż nieruchomości. Jedynie w wyjątkowych przypadkach oddawano grunty w użytkowanie wieczyste. W latach 2012–2015 sprzedano 332 nieruchomości (tab. 5) za łączną cenę ponad 231 mln zł. Natomiast w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu oddano jedną nieruchomość o powierzchni 0,068 ha w celu wybudowania przychodni zdrowia, uzyskując I opłatę w wysokości 75 tys. zł.

Nieco inaczej kształtuje się proces oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej (tab. 4). W latach 2012–2015 gmina Kraków oddała w użytkowanie wieczyste 59 nieruchomości o łącznej powierzchni 1,6561 ha, uzyskując dochód z tytułu I opłaty w łącznej kwocie około 1,2 mln zł. Zbywanie w trybie bezprzetargowym najczęściej następuje w celu powiększenia przyległej nieruchomości, zatem wybór formy użytkowania wieczystego skutkującej jedynie obowiązkiem uiszczenia I opłaty był konsekwencją woli nabywcy kierującego się względami ekonomicznymi. W trybie bezprzetargowym również zdecydowanie więcej gruntów sprzedano na własność, to jest około 9,71 ha za łączną cenę ponad 26,2 mln zł.

Szerokie zastosowanie znajduje natomiast procedura oddawania w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu w procesie ustanawiania odrębnych własności lokali i ich zbywania na rzecz najemców (tab. 6). W analizowanym okresie sprzedano w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców 3412 lokali mieszkalnych, ustanawiając użytkowanie wieczyste w odniesieniu do ułamkowych części gruntu przynależnych do lokali. Pomimo dużej liczby umów uzyskano z tego tytułu dochód (jako sumę I opłat) w wysokości jedynie 628 506 zł. Jest to konsekwencją udzielonej przez Radę Miasta Krakowa 90-procentowej bonifikaty przy zbywaniu lokali mieszkalnych (Uchwała, 2008), która dotyczy także I opłaty przy ustanawianiu użytkowania wieczystego na udziałach w gruncie związanych z lokalami. Kwota 398 447 zł jest sumą I opłat związanych z ustanawianiem użytkowania wieczystego przy sprzedaży lokali użytkowych oraz garaży. W tym przypadku bonifikata nie ma zastosowania, a niska kwota jest wynikiem niewielkiej liczby transakcji.

Tabela 6. Oddawanie w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu w związku ze sprzedażą wyodrębnionych lokali

Lata	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe i garaże	
	liczba zbytych lokali	I opłata z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego (zł)	liczba zbytych lokali	I opłata z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego (zł)
2012-2014	2775	508 312	35	355 114
2015	637	120 194	7	43 333
Razem	3412	628 506	42	398 447

Źródło: opracowanie własne.

Ustanawianie użytkowania wieczystego w odniesieniu do ułamkowych części gruntu w związku ze zbywaniem lokali jest kontynuacją działań rozpoczętych w przeszłości przez organy gospodarujące nieruchomościami. Zgodnie bowiem z art. 3a ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali (Ustawa, 1994) nie sprzedaje się udziału we współwłasności gruntu, jeżeli grunt ten stanowi przedmiot współużytkowania wieczystego związanego z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali.

### 3. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jako źródło dochodów gminy Kraków i Skarbu Państwa

W budżecie Krakowa dochody z tytułu gospodarowania nieruchomościami uzyskiwane w 2015 roku przez Wydział Skarbu Miasta ogółem wyniosły 173 013 353 zł, w tym dochody bieżące 59 921 429 zł oraz majątkowe 113 091 924 zł.

W kategorii dochodów bieżących mieszczą się opłaty roczne za użytkowanie wieczyste, które wyniosły 29 891 628 zł, co stanowi 17% dochodów ogółem z mienia. Kwota ta jest wyższa o około 5 mln zł w porównaniu do opłat w 2010 roku. W tabeli 7 przedstawiono roczne wpływy do budżetu gminy miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa w latach 2012–2015 z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Opłaty te systematycznie wzrastały zarówno na rzecz gminy Kraków (z 27,3 mln zł w 2012 r. do 30 mln zł w 2015 r.), jak i Skarbu Państwa (odpowiednio z 65,2 mln zł do 83,5 mln zł). Tendencja taka występuje, pomimo iż powierzchnia gruntów gminy Kraków pozostających w użytkowaniu wieczystym zmniejszyła się z 1098 ha w 2012 roku do 1042 ha w 2015 roku, a Skarbu Państwa odpowiednio z 3177 ha do 3143 ha. Wzrost dochodów jest skutkiem aktualizacji opłat rocznych związanej ze wzrostem wartości nieruchomości.

Tabela 7. Roczne wpływy do budżetu gminy miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w latach 2012–2015

Rok	Wpływy do budżetu gminy Kraków (zł)	Wpływy do budżetu Skarbu Państwa (zł)
2012	27 356 595	65 243 742
2013	29 703 130	70 654 754
2014	31 975 018	81 543 221
2015	29 891 628	83 512 563

Źródło: opracowanie własne.

Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego poprzedzona jest analizą wzrostu wartości nieruchomości na danym obszarze. W pierwszej kolejności obejmuje się aktualizacją tereny, gdzie ostatnia aktualizacja miała miejsce w odległym czasie. W wypowiedzeniu wskazuje się sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i poucza użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Równocześnie z wypowiedzeniem przesyła się ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej, dołączając informację o wartości nieruchomości będącej podstawą aktualizacji.

W terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia użytkownik wieczysty może zgodnie z art. 78 ust. 2 ustawy (Ustawa, 1997) złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo że jest uzasadniona, ale w innej wysokości. Liczbę wypowiedzeń dotychczasowej opłaty rocznej w Krakowie w kolejnych latach oraz wniosków do samorządowego kolegium odwoławczego (grunty gminy miejskiej Kraków) przedstawiono w tabeli 8.

Tabela 8. Liczba wypowiedzeń dotychczasowej opłaty rocznej w Krakowie oraz wniosków do samorządowego kolegium odwoławczego (grunty gminy Kraków)

Rok	Liczba wypowiedzeń dotychczasowej opłaty rocznej	Liczba wniosków do samorządowego kolegium odwoławczego	Procentowy udział wniosków do samorządowego kolegium odwoławczego w stosunku do liczby wypowiedzeń
2012 - 2014	580	111	19,1
2013	1170	209	17,9
2014	8914	455	5,1
2015	10 758	566	5,3
Razem	36 382	2736	7,5

Źródło: opracowanie własne.

Badania potwierdzają zmniejszanie się procentowego udziału wniosków do samorządowego kolegium odwoławczego w stosunku do liczby wypowiedzeń.

Gmina Kraków uzyskiwała dochody z tytułu użytkowania wieczystego nie tylko w formie opłat rocznych, ale także z tytułu dodatkowych opłat rocznych oraz opłat za zmianę celu użytkowania wieczystego (tab. 9).

Tabela 9. Wpływy do budżetu gminy miejskiej Kraków związane z użytkowaniem wieczystym w latach 2012–2015

Wpływy z tytułu opłaty rocznej (zł)	Wpływy z tytułu dodatkowej opłaty rocznej (zł)	Wpływy z tytułu zmiany celu użytkowania wieczystego (zł)
118 926 371	5 475 288	849 302

Źródło: opracowanie własne.



Ustalenie dodatkowych opłat rocznych jest konsekwencją niezagospodarowania nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Gmina Kraków uzyskała z tego tytułu kwotę około 5,5 mln zł. Zagadnienia dotyczące ustalania dodatkowych opłat rocznych w praktyce rodzą wiele problemów interpretacyjnych oraz są przedmiotem niejednorodnych rozstrzygnięć sądowych (Trembecka, 2016).

Ponadto gmina Kraków uzyskiwała dochody z tytułu zmiany celu użytkowania wieczystego. Problem ten pojawia się w przypadku zamiaru korzystania z nieruchomości w inny sposób niż określony w umowie lub decyzji ustanawiającej to prawo. Wówczas strony winny dokonać zmiany treści prawa użytkowania wieczystego w zakresie celu. Jest to nowe zagadnienie, nieuregulowane w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednak aktualnie nabierające istotnego znaczenia w przypadkach obrotu prawem na przykład przez państwowe osoby prawne, które od 5 grudnia 1990 roku stały się użytkownikami wieczystymi gruntów na skutek uwłaszczenia.

Dążąc do rozwiązania problemu, gmina Kraków uregulowała w formie aktu prawa miejscowego zasady dotyczące zmiany celu użytkowania wieczystego. Rada Miasta Krakowa określiła w uchwale w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami warunki zmiany prawa nabytego na podstawie różnych tytułów w zakresie celu, przeznaczenia i korzystania z nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Warunkiem zmiany jest wpłata przez użytkownika wieczystego na rzecz gminy Kraków opłaty stanowiącej 25% wartości nieruchomości określonej dla nowego sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości. Obowiązek opłat z tytułu zmiany celu rodzi wątpliwości interpretacyjne i jest przedmiotem sprzeciwu użytkowników wieczystych, dlatego uzyskana przez gminę kwota z tego tytułu jest stosunkowo niska.

## Podsumowanie

W procesie gospodarowania nieruchomościami gminy Kraków aktualnie dominującą formą zbywania gruntów jest sprzedaż prawa własności. W latach 2012–2015, stosując tryb przetargowy i bezprzetargowy, sprzedano 322 nieruchomości o łącznej powierzchni 20,88 ha za cenę ponad 231 mln zł. W analogicznym okresie oddano w użytkowanie wieczyste jedynie 60 nieruchomości o łącznej powierzchni 1,72 ha, uzyskując kwotę około 1,25 mln zł z tytułu I opłaty.

Szerokie zastosowanie znajduje natomiast procedura oddawania w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu w procesie ustanawiania odrębnych własności lokali i ich zbywania na rzecz najemców. W latach 2012–2015 gmina Kraków sprzedała w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców 3412 lokali mieszkalnych, ustanawiając użytkowanie wieczyste w odniesieniu do ułamkowych części gruntu przynależnych do lokali. Pomimo dużej liczby umów uzyskano z tego tytułu dochód (jako sumę I opłat) w wysokości jedynie około 0,63 mln zł, co jest konsekwencją udzielonej przez Radę Miasta Krakowa 90-procentowej bonifikaty.

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego są istotnym źródłem dochodów gminy Kraków. W analizowanym okresie systematycznie wzrastały dochody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste zarówno na rzecz gminy Kraków (z 27,3 mln zł w 2012 r. do 30 mln zł w 2015 r.), jak i Skarbu Państwa (odpowiednio z 65,2 mln zł do 83,5 mln zł). Tendencja taka występuje pomimo zmniejszającej się powierzchni gruntów pozostających w użytkowaniu wieczystym, w przypadku gminy Kraków z 1098 ha w 2012 roku do 1042 ha w 2015 roku, a Skarbu Państwa odpowiednio z 3177 ha do 3143 ha. Zmniejszanie się powierzchni jest spowodowane procesami przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz nabywaniem prawa własności przez użytkowników wieczystych na podstawie art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wzrost dochodów z kolei jest konsekwencją systematycznej aktualizacji opłat rocznych.

Gmina Kraków uzyskiwała dochody z tytułu użytkowania wieczystego nie tylko w formie opłat rocznych, ale także z tytułu dodatkowych opłat rocznych (ok. 5,5 mln zł) oraz opłat za zmianę celu użytkowania wieczystego (ok. 0,85 mln zł).

Przeprowadzone badania oraz analizy potwierdzają tezę, że użytkowanie wieczyste jest istotnym źródłem dochodów gminy Kraków, pomimo iż aktualnie preferowaną formą gospodarowania nieruchomościami w zakresie ich zbywania jest sprzedaż prawa własności.

## Literatura

- Kwartnik-Pruc, A., Trembecka, A. (2012). Użytkowanie wieczyste jako forma gospodarowania nieruchomościami publicznymi na przykładzie Miasta Krakowa. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 20 (4), 101–109.
- Kwartnik-Pruc, A., Trembecka, A. (2014). Wybrane problemy aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego na przykładzie Miasta Krakowa. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego*, 36, 317–329.

- Uchwała nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z 7.05.2003 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków. Dz.Urz. Woj. Małop. 2003, nr 144, poz. 1907, z późn. zm.
- Uchwała nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z 11.06.2008 w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych. Dz.Urz. Woj. Małop. 2008, nr 566, poz. 3721, z późn. zm.
- Ustawa z 24.06.1994 o własności lokali. t.j. Dz.U 2015, poz. 1118, z późn. zm.
- Ustawa z 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami. t.j. Dz.U 2014, poz. 518, z późn. zm.
- Trembecka, A. (2015). *Gospodarka nieruchomościami. Teoria i praktyka*. Kraków: Wyd. AGH.
- Trembecka, A. (2016). Dodatkowe opłaty roczne jako konsekwencja niezagospodarowania nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. *Świat Nieruchomości*, 1, 17–21.
- Żróbek, R., Kuryj, J., Kuryj-Wysocka, O. (2014). Aktualizacja opłaty rocznej a obciążenia finansowe użytkowników wieczystych. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego*, 36 (1), 514–529.

## THE ROLE OF PERPETUAL USUFRUCT IN MANAGING THE REAL ESTATE OF THE CITY OF KRAKOW

### Abstract

This study aims to analyze the role of perpetual usufruct in the management of the real estate belonging to the City of Krakow. The research thesis of this article is the statement that perpetual usufruct is an important source of income of the Municipality, although the currently preferred method of real estate disposal is sale of ownership rights.

The research study covered the management process of the real estate of the Municipality of Krakow in the years 2012–2015, especially in the context of establishing perpetual usufruct and the income generated therefrom. The forms of disposal of the real properties applied by the Municipality, as well as their mutual relationships, were analyzed. Part of the study area was devoted to the income (other than annual fees) of the Municipality, associated with perpetual usufruct. The structure of land belonging to the city of Krakow was also examined, with particular emphasis on the land remaining in perpetual usufruct.

*Translated by Sandra Kulińska-Stanek*

**Keywords:** real estate management, perpetual usufruct, fees

**JEL Code:** R 52

