

## UZASADNIENIE

Zgodnie z zapisami art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych rada gminy, w drodze uchwały, może wprowadzić inne zwolnienia przedmiotowe niż określone w ust. 1 oraz w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 2 października 2003 r. o zmianie ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych i niektórych ustaw. W takim jednak przypadku jeżeli uchwała rady gminy przewiduje udzielanie pomocy publicznej, uchwała ta powinna być podjęta z uwzględnieniem przepisów dotyczących pomocy publicznej.

Przedmiotem uchwały jest zwolnienie z podatku od nieruchomości budynków lub ich części w stosunku do których ich właściciele dokonali remontu elewacji. Celem projektowanej uchwały jest poprawienie wizerunku i estetyki Miasta oraz stworzenie sprzyjających warunków (zachęt w tym finansowych) dla właścicieli nieruchomości (w tym także podmiotów prowadzących działalność gospodarczą) aby podjęli wysiłek (wiążący się niejednokrotnie ze znacznymi wydatkami) zmierzający do wyremontowania posiadanych obiektów, ale w zakresie wpływającym na poprawę estetyki Miasta. Przygotowanie projektu uchwały poprzedzone było zwróceniem się o opinię co do kształtu przyszłej uchwały do podmiotów władających nieruchomościami lub reprezentujących mieszkańców, tj. administratorów budynków mieszkalnych na terenie Miasta (w tym spółdzielni mieszkaniowych), rad dzielnic, kościołów i związków wyznaniowych, podmiotów zrzeszających przedsiębiorców z terenu Miasta (izb gospodarczych, cechu), ale także nadzoru budowlanego. Pismo w tej sprawie zawierało prośbę o przedstawienie wszelkich sugestii co do kształtu przyszłej uchwały, a w szczególności wskazanie:

1. **Czy ze zwolnienia winny korzystać wszystkie budynki czy np. jedynie te wybudowane przed określoną datą (np. przed 1945 rokiem)?** W tym zakresie propozycje generalnie dotyczyły aby zwolnieniem objąć wszystkie budynki niezależnie od roku budowy.
2. **Czy zwolnieniem winny być objęte wszystkie budynki czy jedynie budynki o określonej lokalizacji - np. w Centrum Miasta, wzdłuż jakich ulic czy ich części, i z jakich powodów (np. z uwagi na historyczny układ miejski)?** W tym zakresie propozycje dotyczy objęcia zwolnieniem zarówno budynków w centrum Miasta i bezpośrednio z nim sąsiadujące (historyczne centrum miasta oraz głównych ulic centrum - Stare Miasto), ale także wszystkich budynków bez względu na ich lokalizację, chociaż w takim przypadku pojawiły się również głosy aby w pierwszej kolejności objąć zwolnieniem budynki umieszczone w centrum Starego Miasta, a następnie po pewnym czasie, oceniając skutki funkcjonowania zwolnienia, podjąć decyzje o poszerzeniu zwolnienia na kolejne dzielnice Miasta.
3. **Czy i dlaczego zwolnienie należy ograniczyć np. jedynie do remontu fasady budynku ale czy także również do innych części, i jaki zakres robót należałoby uznać za uprawniający do korzystania ze zwolnienia (np. remont, pomalowania elewacji, wymiana dachu, okien)?** Sugerowano aby zwolnienie uzależnić od remontu elewacji całych budynków (malowanie, wymiana stolarki zewnętrznej, remont dachu), ale znaleźć można było głosy aby określić standardy wykonanych prac (i jakość użytych materiałów), po to aby odnowienie gwarantowało trwałą estetyczny wygląd przez wskazany okres czasu – sugerowano więc aby nie zwalniać z podatku budynków gdzie jedynie dokonano mało trwałego pomalowania elewacji *zwykłą* farbą.
4. **Czy przyznać należy prawo do zwolnienia w przypadku odnowienia części budynku (np. elewacji parteru) podczas gdy pozostałe kondygnacje nie zostaną odnowione czy jedynie w przypadku gdy prace dotyczyć będą całości budynku (czy całości fasady)?** W tym przypadku sugestie dotyczyły generalnie przyznania zwolnienia w przypadku gdy prace będą dotyczyć całych elewacji, ale także części budynków pod warunkiem iż faktycznie wpłynie to na wizerunek miasta. Sugerowano także aby rozważyć możliwość większych ulg w przypadku remontu całości budynków, ale także pojawiła się opinia aby ze zwolnienia mogły korzystać te podmioty które wykonały jakiegokolwiek nakłady bez względu na to jakiej części nieruchomości dotyczyły (jak elewacji budynku, dachu, stolarki okiennej i drzwiowej, terenu wokół budynku czy rynien).
5. **Czy i jaki należałoby wyznaczyć okres w którym odnowienie budynku winno mieć miejsce (aby w miarę w jednym czasie osiągnąć cel uchwały czyli poprawić estetykę i wizerunek miasta)?** W przeważającej większości proponowano aby ograniczyć zarówno okres

zwolnienia jak i czas w którym należy rozpocząć prace i zakończyć prace (np. 2 – 3 lata), ale w sposób aby umożliwić podmiotom zainteresowanym faktyczne wykonanie prac i pozyskanie odpowiednich środków, ale także aby w tym zakresie odnieść się do przepisów prawa budowlanego (podmioty posiadające duże zasoby sugerowały aby nie ograniczać okresu na przeprowadzenie prac). Padła także propozycja co do procedury przyznawania zwolnienia – zgłoszenie chęci objęcia budynku zwolnieniem, powołanie odpowiedniej komisji, wykonanie dokumentacji fotograficznej i opisowej, przedstawienie koniecznych do wykonania prac i ich minimalna jakość, wstępny kosztorys i jego akceptacja, zawarcie umowy określającej zakres i termin robót oraz okres zwolnienia. W jednym przypadku sugerowano także, iż zwolnienie winno dotyczyć budynków na których prace remontowe były wykonane w określonym okresie przed podjęciem uchwały.

6. **Czy zwolnieniem objąć należy jedynie budynki przylegające bezpośrednio do chodnika lub ulicy?** Wszystkie propozycje dotyczyły aby zwolnieniem objąć wszystkie budynki w tym niezależnie od tego czy przylegają bezpośrednio do ulicy, czy też są od niej oddzielone chodnikiem, pasem zieleni, skwerem itp.
7. **Czy zwolnieniem objąć należy wszystkie rodzaje budynków (ze względu na ich przeznaczenie), czyli mieszkalne (w tym wielorodzinne), usługowe, przemysłowe, itp.?** W tym zakresie wyrażano generalnie sugestię aby zwolnieniem objąć wszystkie budynki niezależnie od ich przeznaczenia.
8. **Czy należałoby różnicować okres zwolnienia i w jaki sposób np. w zależności od tego czy odnowiony budynek jest związany lub nie z prowadzoną działalnością gospodarczą?** Proponowano aby nie różnicować okresu zwolnienia, ale także aby było ono procentowo zróżnicowane w powiązaniu z okresem zwolnienia. Wskazywano także aby wysokość zwolnienia nie przekraczała nakładów poniesionych na odnowienie budynku, a także na 5 lub 10 letni okres zwolnienia.

Zauważyć także należy, iż podjęcie zamierzonej uchwały spotkało się również z negatywną opinią bowiem wskazywano na trudności w ustalenia sprawiedliwego klucza kwalifikacji poszczególnych mieszkańców do planowanej ulgi oraz możliwość nie osiągnięcia zamierzonego celu (czyli poprawy estetyki Miasta w wyniku odnowienia większej ilości budynków) biorąc pod uwagę możliwą niską kwotę zwolnienia, a konieczność poniesienia znacznych nakładów na odnowienie elewacji czy uszczuplenie dochodów Miasta w przypadku gdy właściciele nieruchomości, niezależnie od uchwały, i tak podjęliby decyzję o odnowieniu elewacji. W związku z powyższym w zamian uchwały proponowano inne rozwiązania jak konkursy na najładniej odnowiona posesję. Pojawiały się także sugestie aby wskazać w uchwale że prace mają być wykonane przez lokalne firmy, płacące podatki w naszym mieście, lub że może to być firma zewnętrzna w przypadku dostarczenia oświadczenia co najmniej dwóch firm miejscowych, że nie mają możliwości wykonania prac. W jednym przypadku przedstawiony został również projekt własnej uchwały uwzględniający istniejące już w tym zakresie rozwiązania

Projekt uchwały uwzględnia część przeważających sugestii zawartych w przedstawionych w określonym terminie opiniach (jak w zakresie objęcia zwolnieniem wszystkich budynków niezależnie od ich roku budowy i lokalizacji względem ulicy, sposobu wykorzystania, miejsca położenia nieruchomości, obowiązku remontu całej elewacji budynku, okresu zwolnienia), natomiast zdaniem projektodawców, z uwagi na obowiązuje przepisy prawa nie istnieje możliwość rozważenia zamieszczenia części propozycji w projekcie uchwały jak np. propozycji przyznania procentowej ulgi zamiast zwolnienia czy zobowiązania podatników aby korzystali z usług jedynie lokalnych firm.

**Mając powyższe na uwadze w projekcie uchwały:**

1. przyjęto, iż ze zwolnienia korzystać będą mogły budynki położone w określonym obszarze Miasta (ściśle Centrum Miasta) przy wskazanych w uchwale ulicach niezależnie od miejsca ich usytuowania w stosunku do ulicy, co z założenia ma w jak najszybszym okresie poprawić wizerunek Miasta, w wyniku poprawy estetyki miejsc najczęściej odwiedzanych i uczęszczanych. Założeniem projektodawców jest aby po okresie obowiązywania niniejszej uchwały i ocenie jej skutków (zarówno finansowych jak i w zakresie osiągnięcia zamierzonego celu) podjąć nową

uchwałę w powyższym zakresie obejmującą dalsze obszary Miasta. Zwolnienie nie zostało więc ograniczone do budynków położonych wzdłuż pierzei czyli frontowej ściany zabudowy ulicy lub placu,

2. z uwagi na cel uchwały nie ograniczono możliwości uzyskania zwolnienia w zależności od wieku budynków,
3. w celu osiągnięcia zamierzonego celu uchwały założono, iż zwolnienie przysługiwać będzie jedynie w przypadku remontu elewacji budynku czyli jego wszystkich zewnętrznych ścian, a nie jedynie jego fasady czyli frontowej ściany budynku. W zakresie definicji remontu uchwała posługuje się pojęciem z ustawy prawo budowlane, co z założenia, zdaniem projektodawców, wyklucza objęcie zwolnieniem budynków poddanych bieżącej konserwacji (zamiarem bowiem jest aby zwolnienie uzależnić od trwałego odnowienia – odrestaurowania budynku),
4. z uwagi na cel uchwały warunkiem uzyskania zwolnienia nie jest także wykonanie jedynie remontu dachu, z tym że założono iż do wysokości nakładów poniesionych na remont elewacji budynków zalicza się także nakłady poniesione na remont dachu tego budynku ale poniesione w związku z remontem jego elewacji. Oznacza to, iż wykonanie samego remontu dachu budynku nie uprawnia do uzyskania przedmiotowego zwolnienia, z tym że jeżeli wraz z remontem elewacji przeprowadzony będzie także remont dachu nakłady poniesione na remont dachu mogą wpływać (przedłużyć) okres na jaki można będzie nabyć prawo do zwolnienia z podatku od nieruchomości,
5. z uwagi na możliwość istnienia wspólnot mieszkaniowych (istnienia w budynku wyodrębnionych własności lokali a więc odrębnych przedmiotów opodatkowania) założono, iż ze zwolnienia korzystać będą mogły także części budynków – w tym zakresie wysokość zwolnienia nie może przekroczyć nakładów ustalonych w sposób określony w uchwale.
6. zwolnieniem objęte będą jedynie budynki lub ich części, a nie także grunty czy budowle związane z tymi budynkami,
7. zamiarem projektodawców jest aby z jednej strony w możliwie krótkim czasie uzyskać cel jaki przyświecał podejmowania uchwały – czyli poprawa wizerunku i estetyki Miasta, ale w ramach czasowych w których zainteresowane podmioty będą w stanie przeprowadzić cały proces związany z wykonaniem remontu elewacji budynku. Dlatego w projekcie uchwały założono, iż remont elewacji winien być zakończony przed upływem okresu obowiązywania uchwały czyli przed końcem 2013 roku. W praktyce oznacza to, iż podmioty mające zamiar skorzystać z uchwały będą miały ok. 19 miesięcy na realizację całości prac związanych z remontem elewacji,
8. przyjęto, iż podatnik nabędzie prawo do zwolnienia od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym zakończono remont elewacji a nie np. dopiero od 01 stycznia roku po roku w którym miało to miejsce. Z założenia ma to jak najszybciej "przysporzyć" korzyści finansowe podmiotom które poniosły wysiłek finansowy na przeprowadzenie kosztowych prac remontowych,
9. okres zwolnienia ograniczony jest do wysokości określonych w uchwale nakładów na remont elewacji oraz ograniczonych przepisami dotyczącymi zasad udzielania pomocy de minimis z tym że nie może wynosić więcej niż 5 lat. Założono także, iż korzyści z uchwały winien uzyskać podmiot ponoszący ciężar ekonomiczny robót związanych z remontem elewacji dlatego też w projekcie uchwały przyjęto, iż w przypadku przeniesienia własności nieruchomości w trakcie trwania zwolnienia (czyli gdy w stosunku do podatnika który dokonał remontu wygaśnie obowiązek podatkowy) zwolnienie przysługuje do czasu istnienia tego obowiązku,
10. w uchwale przyjęto szeroką definicję poniesionych nakładów na remont elewacji budynku (co ma wpływ na okres zwolnienia) nie ograniczają jej jedynie do zakupu materiałów wykorzystywanych do przeprowadzenia remontu elewacji, zakupu usług budowlanych, ale także uwzględniając w niej np. wykonanie projektów budowlanych, dokumentacji powykonawczej oraz innej dokumentacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Nakłady winne być jednak poniesione po dniu wejścia w życie uchwały i po dniu złożenia wniosku o zamiarze korzystania ze zezwolenia,
11. w celu uzyskania trwałych efektów uchwały (czyli poprawy estetyki i wizerunku Miasta) założono, iż warunkiem korzystania ze zwolnienia jest utrzymanie estetyki i stanu technicznego wyremontowanej elewacji budynku przez cały okres zwolnienia z podatku od nieruchomości, co zdaniem projektodawców wykluczy możliwość objęcia zwolnieniem budynków jedynie *nietrwale*

- odmalowanych* oraz preferować będzie realizacje prac polegających na trwałym odnowieniu i odrestaurowaniu budynków, a co za tym idzie zastosowania trwałych technologii i materiałów,
12. proponuje się aby okres zwolnienia wynosił maksymalnie 5 lat z uwagi na przepisy ustawy Ordynacja podatkowa w zakresie sposobu powstania zobowiązania podatkowego, zasad naliczania odsetek czy okresu przedawnienia. Zgodnie bowiem z zapisami ustawy Ordynacja podatkowa zobowiązanie podatkowe powstaje z dniem: zaistnienia zdarzenia, z którym ustawa podatkowa wiąże powstanie takiego zobowiązania lub doręczenia decyzji organu podatkowego, ustalającej wysokość tego zobowiązania. Termin płatności podatku wynosi 14 dni od dnia doręczenia decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego, a jeżeli podatnik jest obowiązany sam obliczyć i wpłaci podatek, za termin płatności uważa się ostatni dzień, w którym, zgodnie z przepisami prawa podatkowego, wpłata powinna nastąpić. Zaległością podatkową jest podatek niezapłacony w terminie płatności, oraz od zaległości podatkowych naliczane są odsetki za zwłokę. Zobowiązanie podatkowe, powstające w drodze doręczenia decyzji ustalającej wysokość zobowiązania, nie powstaje, jeżeli decyzja ustalająca to zobowiązanie została doręczona po upływie 3 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym powstał obowiązek podatkowy. Jeżeli podatnik: nie złożył deklaracji w terminie przewidzianym w przepisach prawa podatkowego, w złożonej deklaracji nie ujawnił wszystkich danych niezbędnych do ustalenia wysokości zobowiązania podatkowego, zobowiązanie te nie powstaje, pod warunkiem że decyzja ustalająca wysokość tego zobowiązania została doręczona po upływie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym powstał obowiązek podatkowy. Zobowiązanie podatkowe przedawnia się z upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym upłynął termin płatności podatku. Oznacza to, iż w przypadku osób fizycznych, jeżeli nie wywiążą się z warunków zwolnienia to nie zapłacą należnego podatku z odsetkami, a i okres w którym organ podatkowy będzie mógł wystawić decyzje ustalającą wysokość zobowiązani podatkowego wynosi maksymalnie 5 lat. W przypadku osób prawnych, u których zobowiązanie podatkowe powstaje z mocy prawa, w przypadku nie wywiązania się z warunków zwolnienia, zapłacą podatek wraz z odsetkami ale także istnieje 5-cio letni okres przedawnienia zobowiązania podatkowego. W przypadku osób fizycznych istnieje możliwość zastosowania treści art. 69 ustawy Ordynacja podatkowa (zgodnie ze słownikiem zawartym w tej ustawie ulga podatkowa to też zwolnienie podatkowe) zgodnie z którym w razie niedopełnienia przez podatnika warunków uprawniających do skorzystania z uzyskanej ulgi podatkowej, prawo do wydania decyzji ustalającej zobowiązanie podatkowe powstaje w dniu, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące utratę prawa do ulgi. Termin do wydania tej decyzji wynosi 3 lata od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące utratę prawa do ulgi podatkowej, a jeżeli podatnik nie zgłosił organowi podatkowemu utraty prawa do ulgi co najmniej na 2 miesiące przed upływem tego terminu - termin do wydania tej decyzji wynosi 5 lat. Ustalenie wysokości zobowiązania podatkowego następuje na podstawie stanu prawnego obowiązującego w dniu powstania obowiązku podatkowego oraz istniejącego w tym dniu stanu faktycznego. Jeżeli, zgodnie z odrębnymi przepisami, zobowiązanie podatkowe ustalone jest na rok kalendarzowy lub na inny okres, decyzja ta, wydawana jest na podstawie stanu prawnego obowiązującego w dniu nabycia prawa do ulgi.
  13. projekt uchwały wskazuje jakiego rodzaju dokumenty należy złożyć przed rozpoczęciem remontu elewacji i po jego zakończeniu, m.in w celu weryfikacji podstaw do korzystania ze zwolnienia,
  14. uchwała zawiera zapisy mówiący jakiego rodzaju podmioty nie mogą korzystać ze zwolnienia, tj. podmioty zalegające w określonych warunkach z świadczeniami (np. podatkami) na rzecz m.in. budżetu Miasta,
  15. uchwała zawiera także szereg warunków jakie należy spełnić zarówno ubiegając się o zwolnienie jak i w okresie zwolnienia a także przepisy mówiące o konsekwencjach ich nie dotrzymania. Istotnym jest, iż w uchwale założono że podatnik, który wprowadził w błąd organ udzielający zwolnienia co do spełnienia warunków, uprawniających do uzyskania zwolnienia, traci prawo do zwolnienia za cały okres przez jaki korzystał ze zwolnienia.

W przypadku gdy zwolnienie z podatku od nieruchomości stanowić będzie pomoc publiczną będzie miało to miejsce w ramach pomocy de minimis, dlatego projekt uchwały zawiera ogólne odesłanie do przepisów Rozporządzenia w zakresie pomocy de minimis (nie powielając jego zapisów

za wyjątkiem najistotniejszych dla beneficjentów kwestii) co oznacza, iż udzielając pomocy o której mowa w uchwale należy mieć na uwadze zapisy tego aktu w szczególności dotyczące wysokości i sposobu obliczania wartości pomocy, wyłączenia z możliwości udzielenia tego rodzaju pomocy określonych sektorów, nie stosowania przepisów do podmiotów znajdujących się w trudnej sytuacji w rozumieniu wytycznych wspólnotowych, czy jej monitorowania. W oparciu o art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 roku o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U z 2007 r. Nr 59, poz. 4040 z późn zm) projekt niniejszej uchwały jako projekt programu pomocowego przewidujący udzielanie pomocy de minimis podlegał wyłącznie zgłoszeniu Prezesowi Urzędu, który w terminie 14 dni może przedstawić zastrzeżenia dotyczące przejrzystości zasad udzielania pomocy.

Okres obowiązywania uchwały tj. do dnia 31 grudnia 2013 roku pokrywa się z końcem okresu obowiązywania Rozporządzenia Komisji (WE) Nr 1998/2006 z dnia 28 grudnia 2006 roku w sprawie stosowania art. 87 i 88 Traktatu do pomocy de minimis, dotyczącego zasad udzielania pomocy de minimis w perspektywie 2007 i 2013 roku.

Obecnie nie sposób przewidzieć skutków finansowych jakie uchwała ta będzie miała dla budżetu Miasta bowiem skutki te zależą od ilości podmiotów które skorzystają z uchwały, wysokości poniesionych na remont elewacji nakładów oraz powierzchni użytkowej posiadanych budynków lub ich części czy sposobu ich wykorzystania.