



# Ruch Społeczny Obrony Mieszkańców

ul. Trwała 7  
53-335 Wrocław

www.rsom.pl  
ruch.spoeczny@gmail.com

Wrocław, dnia 26 maja 2020 r.

**Prezes Rady Ministrów**  
**Pan Mateusz Morawiecki**

Al. Ujazdowskie 1/3  
00-583 Warszawa

kontakt@kprm.gov.pl  
bprm@kprm.gov.pl

Szanowny Panie Premierze,

miałem przyjemność wziąć udział w spotkaniu w dniu 12 marca 2020 roku zorganizowanym przez Pana w kancelarii prezesa Rady Ministrów w sprawie wsparcia społecznego, jakie powinno być udzielone osobom potrzebującym, w szczególności Seniorom w czasie epidemii. Owocem spotkania był szereg cennych inicjatyw, które w tym trudnym czasie służą mieszkańcom spółdzielni mieszkaniowych w wielu gminach. Pragnę Panu podziękować za to ważne i wiele wnoszące spotkanie. Jako przewodniczący Ruchu Społecznego Obrony Mieszkańców, radny miejski i działacz spółdzielczy zwracam się do Pana z osobistą prośbą o udzielenie koniecznego wsparcia w istotnej nowelizacji prawa.

W związku ze stanem epidemii spowodowanym koronawirusem SARS-Co-V-2 oraz przyjętymi w ustawie z dnia 2 marca 2020 r. *o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych* (Dz. U. 2020.374 z dnia 2020.03.07 z późniejszymi zmianami) normami mającymi na celu ograniczenie skutków społeczno-ekonomicznych zwracam się z wnioskiem o rozszerzenie zakresu podmiotowego powołanej ustawy poprzez włączenie do art. 15p ust. 1 spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, jako podmiotów uprawnionych do skorzystania z możliwości zwolnienia z podatku od nieruchomości: gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

## Uzasadnienie

Niniejszy wniosek jest podyktowany sytuacją społeczno – ekonomiczną, w jakiej znalazły się spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe w związku z epidemią SARS-Co-V-2 oraz pominięciem w przyjętej ustawie z dnia 2 marca 2020 r. *o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych*, zwanej dalej „ustawą” możliwości ubiegania się o zwolnienie od nieruchomości. W art. 15 p ustawy zostało przyjęto następujące rozwiązanie:

1. Rada gminy może wprowadzić, w drodze uchwały, za część roku 2020, zwolnienia z podatku od nieruchomości: gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, wskazanym grupom przedsiębiorców, których płynność



finansowa uległa pogorszeniu w związku z ponoszeniem negatywnych konsekwencji ekonomicznych z powodu COVID-19.

2. W uchwale, o której mowa w ust. 1, rada gminy, może wprowadzić również zwolnienia od podatku od nieruchomości gruntów, budynków i budowli zajętych na prowadzenie działalności przez:
  - 1) organizacje pozarządowe, o których mowa w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, oraz
  - 2) podmioty wymienione w art. 3 ust. 3 ustawy, o której mowa w pkt 1. - których płynność finansowa uległa pogorszeniu w związku z ponoszeniem negatywnych konsekwencji ekonomicznych z powodu COVID-19.

W ślad za powyższą normą Minister Finansów wydał w dniu 10 kwietnia 2020 r. pisemną interpretację (PS. 844.79.2020) odnoszącą się do art. 15 p ustawy, która następnie została skierowana do Wojewodów i Prezesów Regionalnych Izb Obrachunkowych. Z jej treści wynika, że nie jest możliwa taka interpretacja przepisu, która dopuszczałaby, aby zwolnienie mogło zostać wprowadzone dla podmiotów wydierżawiających swoje nieruchomości innym na prowadzenie działalności gospodarczej. W takim przypadku nie są oni bowiem podmiotami określonymi w ustawie, tj., przedsiębiorcami, których płynność finansowa uległa pogorszeniu w związku z COVID-19 (Wytyczne Ministra Finansów z dnia 10 kwietnia 2020 r. PS2.844.79.2020, pkt. 4, str. 3-4).

Wskazany stan prawny w obszarze objętym, ww. regulacją powoduje, że spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe zostały pozbawione możliwości skorzystania z powyższego zwolnienia, gdyż w części wynajmują bądź wydierżawiają swoje nieruchomości na potrzeby prowadzenia przez przedsiębiorców działalności gospodarczej przez osoby trzecie. Jednakże pożytki, jakie z tego tytułu uzyskują są przeznaczane na pokrycie eksploatacji kosztów i utrzymania nieruchomości, obniżając w ten sposób opłaty za mieszkania. Zasada ta świadczy o bezzarobkowym charakterze, gdyż korzyści uzyskiwane przez spółdzielnię i wspólnotę są w całości przekazywane na rzecz ich członków, co ma przełożenie na wysokość ponoszonej przez nich miesięcznej opłaty eksploatacyjnej. Zatem zasady gospodarki finansowej obowiązujące w spółdzielni mieszkaniowej są odmienne od zasad, jakimi kieruje się przedsiębiorca, którego celem jest zarabkowanie, dlatego też traktowanie spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych na tych samych przesłankach, co przedsiębiorców nie może mieć uzasadnienia. Tym bardziej w sytuacji, gdy od tych zasad zależy uzyskanie wsparcia finansowego w związku z ponoszeniem negatywnych konsekwencji ekonomicznych z powodu COVID-19.

Spółdzielnie mieszkaniowe zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o *spółdzielniach mieszkaniowych* ( Dz. U.2018.845 t.j. z dnia 2018.05.08) stanowią dobrowolne zrzeszenie, głównie osób fizycznych, których celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Fundamentalny cel działalności spółdzielni mieszkaniowych, jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, powoduje, że mają one niebagatelne znaczenie społeczne i tworzą wspólnoty lokalne. Wspólnoty te charakteryzuje duża aktywność społeczna oraz poczucie wzajemnej odpowiedzialności za miejsce zamieszkania. W związku, z tym, biorąc pod uwagę idee wspólnoty oraz potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom, spółdzielnie mieszkaniowe podjęły szereg czynności mających na celu walkę z epidemią, skutkujących skróceniem okresu jej trwania i powrotem do normalnego rytmu funkcjonowania mieszkańców oraz przedsiębiorców. Czynności te obejmowały faktyczne zabiegi dezynfekcyjne nieruchomości, co spowodowało znaczne obciążenie budżetu spółdzielni, a w konsekwencji obciąża również budżet domowy jej członków. Aby ograniczyć ponoszone przez spółdzielnie mieszkaniowe koszty walki z pandemią zasadnym jest stworzenie prawnej możliwości



uzyskania na czas trwania pandemii wsparcia finansowego chociażby poprzez zwolnienie z podatku o nieruchomości, co z całą pewnością odciąży budżet spółdzielni i zapobiegnie konieczności podniesienia opłat eksploatacyjnych dla mieszkańców.

Kolejną kwestią, z jaką borykają się spółdzielnie mieszkaniowe, jest oczekiwanie przedsiębiorców będących najemcami/dzierżawcami nieruchomości należących do spółdzielni, umorzenia bądź zwolnienia z czynszu w związku z epidemią koronawirusa i ograniczeniem w prowadzeniu działalności gospodarczej wprowadzonej przez władze publiczne. Spółdzielnie z uwagi na fakt, że ich gospodarka finansowa opiera się na bezwytynkowym charakterze nie są w stanie bez uszczerbku dla mieszkańców spełnić powyższych oczekiwań. Znajdują się bowiem w sytuacji, gdzie z jednej strony powinny zrozumieć położenie przedsiębiorców, zaś z drugiej są zobligowane do zapewnienia bezpieczeństwa członkom spółdzielni i ponoszenia z tego tytułu kosztów - nie mając żadnego wsparcia ze strony publicznej. Nie są w stanie udzielić ulgi, gdyż jedynym ich źródłem finansowania są właśnie uzyskiwane pożytki z tytułu czynszu dzierżawy lub najmu. Zastosowanie wobec przedsiębiorców specjalnego rozwiązania finansowego poprzez nienaliczanie czynszu mogłoby mieć miejsce w przypadku uzyskania wsparcia w postaci obniżenia lub zwolnienia z podatku od nieruchomości.

Wobec przedstawionego stanu faktycznego oraz istniejących rozwiązań prawnych, które z całą pewnością wymagają uzupełnienia podmiotowego, warto również zaakcentować, że gminy mając sporą dowolność w tej materii i stosując wprowadzone ustawą zasady, wywołują dysproporcje pomiędzy podmiotami gospodarczymi. Brak w dyspozycji normy art. 15 p ustawy spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych skutkuje powstaniem dwóch podmiotów tj., uprawnionych do skorzystania w uldze w zapłacie czynszu (najemcy nieruchomości gminnych) oraz pozostałych, których wiążą umowy o korzystanie z nieruchomości z osobami trzecimi, w tym spółdzielniami mieszkaniowymi. Ten stan został pogłębiony poprzez wydane przez Ministra Finansów wytyczne, o których mowa powyżej. Wytyczne te, pozwalając na dowolność interpretacyjną gminom w zakresie zwolnień z podatku od nieruchomości, jednocześnie pokreśliły, że ulga w tym względzie nie przysługuje podmiotom wydzierżawiającym nieruchomości na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, co ma niebagatelne znaczenie dla położenia spółdzielni mieszkaniowych, gdyż jest to jedyny obszar prawny, z którego może skorzystać. Spółdzielnie mieszkaniowe nie zostały włączone do żadnego finansowego programu pomocowego. Na poparcie wskazanego stanu faktycznego powołuję się na sytuację istniejącą w Gminie Wrocław, która dla przedsiębiorców, z którymi wiążą ją umowy najmu/dzierżawy w ramach „Wrocławskiego Pakietu Pomocowego” przyjęła w okresie trwania pandemii czynsz na poziomie 1 zł, co automatycznie przełożyło się na pozycję i oczekiwania wobec spółdzielni mieszkaniowych we Wrocławiu. Ponadto Rada Miejska Wrocławia w uchwale nr XXI/560/20 w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości grup przedsiębiorców, których płynność finansowa uległa pogorszeniu w związku z ponoszeniem negatywnych konsekwencji ekonomicznych z powodu COVID-19, dopuściła, również w oparciu o wytyczne z Ministerstwa Finansów, o których mowa powyżej, ewentualność skorzystania ze zwolnienia z obowiązku podatku od nieruchomości dla przedsiębiorców, jednakże w oparciu o wskaźnik płynności finansowej, który po porównaniu sumy środków pieniężnych, należności krótkoterminowych oraz inwestycji do zobowiązań bieżących powinien wynosić mniej niż 1. Wskaźnik ten, z uwagi na obowiązujące w spółdzielniach mieszkaniowych normy wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zasady rozliczania kosztów jest nieadekwatny, zatem nie może być stosowany tak, jak w odniesieniu do przedsiębiorców. Dlatego też wskaźnik ten w żadnym razie nie może być wspólny dla tych podmiotów. Z uwagi na zasady rozliczania kosztów, Spółdzielnie nie mogą zakwalifikować się do uzyskania zwolnienia z podatku od nieruchomości, przewidzianego w uchwale Rady Miejskiej Wrocławia. Gdyby spółdzielnie i wspólnoty uzyskały zwolnienie z podatku od nieruchomości, mogłyby w ten sposób środki te przeznaczyć na zmniejszenie czynszów najmu/dzierżawy dla przedsiębiorców

korzystających z ich majątku w celach działalności gospodarczej, których dotknęły skutki epidemii. Tym bardziej, że pozostali przedsiębiorcy taką możliwość ulgi uzyskali. Zatem przyjęcie tej samej normy dla dwóch różnych podmiotów odczuwających skutki epidemii powoduje naruszenie zasady równego traktowania.

W związku z tym, aby zniwelować nierówność funkcjonalną i podmiotową istniejącą pomiędzy spółdzielniami mieszkaniowymi a pozostałymi przedsiębiorcami w zakresie możliwości skorzystania z ulg podatkowych w związku z zaistniałą sytuacją zasadne jest uzupełnienie brzmienia art. 15p ustawy.

Doprecyzowanie podmiotowe pozwoli spółdzielniom mieszkaniowym na aplikowanie o uzyskanie ulgi podatkowej, a w przypadku jej uzyskania na zastosowanie wobec przedsiębiorców, z którymi wiążą ją umowy najmu/dzierżawy podobnej, jak gminy ulgi w zapłacie czynszu. Ponadto przywróci zasadę równości przedsiębiorców w sferze korzystania z pomocy publicznej. Proponowana zmiana wpłynie na konkurencyjność w gospodarce oraz zasady związane ze swobodą prowadzenia działalności gospodarczej.

Panie Premierze, zwracam się z prośbą o nadanie biegu niniejszemu wnioskowi, skutkującemu zmianą w prawie.

Z wyrazami szacunku

Mirosław Lach