



Informacja
w sprawie wniosku Klubów Radnych "Niezależni" i "Platformy Obywatelskiej"
Rady Miejskiej Cieszyna w sprawie możliwości pomocy dla przedsiębiorców prowadzących
działalność w obiektach należących do

FRW. 0003. 973. 2013

Akty prawne:

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Uchwała Nr XXVII/263/08 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 października 2008 roku

w sprawie określenia zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w tym zawierania kolejnych umów dzierżawy lub najmu po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat (Dz.U.W.Śl. z 2011r. Nr 269 poz. 4465)

Uchwała Nr XXIII/229/12 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 27 września 2012 r. w sprawie określenia na rok 2013 wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Uchwała Nr XVI/150/07 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie wprowadzenia na terenie miasta Cieszyna zwolnień niektórych "nieruchomości" z podatku od nieruchomości

Radni klubów zwrócili się o analizę możliwości wprowadzenia na terenie Miasta Cieszyna zwolnień niektórych nieruchomości zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej sportowej i rekreacyjnej.

Punktem wyjścia rozważań powinny być przepisy ustawy o z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (dalej polU).

Art. 7 polU

(...)

3. 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.

Należy zwrócić szczególnie uwagę na zwrot „zwolnienia przedmiotowe”. Zwolnienie oznacza, że dany rodzaj nieruchomości nie podlega opodatkowaniu (por. Uchwała Regionalnej Izby Obrachunkowej w Opolu z dnia 9 maja 2012 r. nr 9/17/12, LEX 1163503). Bardziej istotne jest, że nie może to być zwolnienie podmiotowe ani podmiotowo-przedmiotowe. W tym zakresie bardzo licznie wypowiada się także orzecznictwo (Uchwała Regionalnej Izby Obrachunkowej w Poznaniu z dnia 8 lutego 2012 r. nr3/332/12; Uchwała Regionalnej Izby Obrachunkowej w Bydgoszczy z dnia 17 grudnia 2012 r. XXVIII/62/12; Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 20 października 2011 r. I SA/Gl 506/11:1. *Uprawnienia rady gminy ograniczono wyłącznie do stanowienia zwolnień o charakterze przedmiotowym, by wykluczyć w ten sposób możliwość przyjęcia rozwiązań dyskryminujących grupy podatników, na których - mimo spełnienia warunków przedmiotowych - zwolnienie podatkowe nie rozciągałoby się.*

2. Skoro przepisy uchwały dotyczą podmiotów ściśle określonych, dających się zidentyfikować jako jednostki i zakłady budżetowe gminy, to zwolnienie takie ma cechy zwolnienia podmiotowo-przedmiotowego przekraczając zakres delegacji zawartej w art. 7 ust. 3 u.p.o.l.; Wyrok Naczelnego

Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22 marca 2012 r. II FSK 1785/10: *Skoro przepis art. 7 ust. 3 u.p.o.l. zezwala radzie gminy jedynie na wprowadzenie innych zwolnień przedmiotowych niż określone w art. 7 ust. 1, to tym samym zakazuje wprowadzania zwolnień o charakterze przedmiotowo-podmiotowym.*)

Oznacza to, że fakt zajęcia nieruchomości na określoną działalność, jeżeli nieruchomość może być bez zmian konstrukcyjnych przeznaczona także na działalność innego rodzaju, nie miałby cech zwolnienia wyłącznie przedmiotowego. Zwolnienie zależałoby bowiem nie od cech nieruchomości, ale od cech podmiotu, który na niej wykonuje działalność gospodarczą. *Oczywistym jest, iż każde zwolnienie przedmiotowe w ostateczności dotyczyć będzie określonego podatnika, a zatem zostanie skonkretyzowane podmiotowo, jednakże na poziomie uchwały winno zostać określone w przepisie w taki sposób, żeby dotyczyło wyłącznie potencjalnie nieoznaczonego indywidualnie podmiotu. Ograniczenie takie wymaga zatem od rad gmin staranności przy redagowaniu przepisów prawa miejscowego, a przede wszystkim szczegółowego rozważenia sposobu identyfikacji przedmiotu przy określeniu kryterium zwolnienia. W każdym bowiem przypadku, gdy z ustanowionej normy można bezpośrednio wywieść, kto podlega zwolnieniu, a nie wyłącznie jaki przedmiot jest tym zwolnieniem objęty, regulacji takiej przypisać można cechy zwolnienia podmiotowego (charakter podmiotowo-przedmiotowy), co w konsekwencji oznacza przekroczenie delegacji ustawowej zawartej w przepisie art. 7 ust. 3 u.p.o.l.* (tak Wyrok

Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 31 stycznia 2012 r. sygn.I SA/Gl 1087/11)

Oznacza to, że możliwe jest sformułowanie przepisu w taki sposób, by pozwalał na zwolnienie obiektów budowlanych przeznaczonych konstrukcyjnie na prowadzenie działalności sportowej i rekreacyjnej. Natomiast nie będą to obiekty zajęte na prowadzenie takiej działalności.

Aktualnie obowiązują zarządzenie nr 0050.557.2012 Burmistrza Miasta Cieszyna z 25.07.2012r, które dotyczy stawek opłat czynszu z tytułu najmu i dzierżawy. Stawki te są stosowane w umowach zawieranych przez Gminę Cieszyn. W sytuacjach nieuregulowanych zarządzeniem stosuje się stawki rynkowe, ustalone również przez Burmistrza Miasta Cieszyna na podstawie §5 ust. 4 Uchwała Nr XXVII/263/08 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30.10.2008 roku. Jednocześnie Burmistrz nie może obniżać czynszu najmu poniżej wartości rynkowej, z uwagi na ograniczenia wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 25 ugn Burmistrz gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości m. in. oddając go w najem i dzierżawę.

Art. 25. ugn

1. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

2. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1, a ponadto na przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleni i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 2, z wyłączeniem czynności wymienionych w art. 23 ust. 1 pkt 7-9, może być powierzane zarządcom nieruchomości, rzeczoznawcom majątkowym, pośrednikom w obrocie nieruchomościami lub podmiotom, które zatrudniają te osoby. Wylonienie osób i podmiotów, o których mowa w zdaniu pierwszym, następuje na podstawie przepisów o zamówieniach publicznych.

Art. 23. ugn

1. Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58-60 oraz art. 60a, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności:

(...)

5) wykonują czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzą windykację tych należności;

6) współpracują z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;

(...)

7a) wydierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;

(...)

Ponadto zgodnie z art. 12 ugn organy działające za jednostkę samorządu terytorialnego, są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Oznacza to jednoznacznie konieczność stosowania stawek rynkowych. W przypadku obiektów przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej czynsz ustalany jest co do zasady w drodze przetargu.

Art. 37 ugn

(...)

4. Zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

(...)

Możliwość uwzględnienia kosztów inwestycyjnych jest przewidziana przepisami kodeksu cywilnego. Może również być jednym z warunków przetargowych.

Art. 676. Jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Aktualnie stosowane wzorce umowne wyłączają możliwość rozliczeń w przypadku najmu i dzierżawy (zgodnie z kc. przewidują odmienną regulację). Przedsiębiorca, który zamierza po zawarciu umowy najmu wykonać ulepszenia w wynajmowanym mieniu powinien uprzednio uzyskać zgodę wynajmującego i w tym porozumieniu ustalić sposób rozliczeń. Będzie ono modyfikować stosunek prawny ukształtowany umową najmu dla tej konkretnej inwestycji.

Co do zasady przedsiębiorcy nie powinni być wspierani ze środków publicznych, gdyż może to powodować naruszenie zasad uczciwej konkurencji. W szczególności jeżeli usługi mogą być świadczone zarówno w Polsce jak i w Czechach, może to naruszać normy UE. Istnieje jednak możliwość udzielania pomocy w ograniczonym zakresie w ramach tzw. pomocy de minimis, która nie narusza traktatów UE. (por. przepisy ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej). Inne szczególne przepisy mogą wskazywać sposoby np. możliwość udzielania dotacji celowych lub preferencyjnych pożyczek (jak w przypadku ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami), względnie szeroko rozumianych ulg w podatkach (ordynacja podatkowa).

KTB - 548
RADCA PRAWNY
Wojciech Wawrzeczko
Wojciech Wawrzeczko

