

**Projekt**

z dnia 22 września 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDRÓJU**

z dnia 25 września 2025 r.

**w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości budynków mieszkalnych, w których wykonano remont elewacji**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1991 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 7 ust. 3, art. 20 b ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j.: Dz. U. z 2025 r., poz. 707), uchwała się co następuje:

**§ 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) remoncie elewacji - należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych, o których mowa w art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obejmujących całą elewację frontową budynku rozumianą jako zewnętrzną ścianę lub ściany budynku wraz z występującymi na nich elementami architektonicznymi, na której jest zlokalizowane główne wejście do budynku.
- 2) pozwoleniu na przeprowadzenie remontu - należy przez to rozumieć decyzję o pozwoleniu na budowę o jakiej mowa w art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, zezwalającą na prowadzenie robót budowlanych (remontu elewacji), jak również zgłoszenie, o którym mowa w art. 30 cytowanej wyżej ustawy - Prawo budowlane,
- 3) zawiadomieniu o zakończeniu remontu - należy przez to rozumieć złożenie oświadczenia podatnika o dacie zakończenia remontu budynku lub jego części, a w przypadku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę potwierdzenie stosownym wpisem do dziennika budowy dokonany przez kierownika budowy,
- 4) roku podatkowym - należy przez to rozumieć rok kalendarzowy, o którym mowa w art. 11 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa,
- 5) podatniku - należy przez to rozumieć podmiot wymieniony w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

**§ 2. 1.** Zwalnia się od podatku od nieruchomości budynki mieszkalne w tym części budynków mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, położone na terenie Gminy Łądek-Zdrój i wpisane do gminnej ewidencji zabytków lub rejestru zabytków Województwa Dolnośląskiego, pod warunkiem wykonania remontu elewacji po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

**2.** Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 nie obejmuje budynków:

- 1) objętych zwolnieniem od podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych,
- 2) których remont wykonano niezgodnie z przepisami prawa, z pominięciem obowiązujących procedur wynikających z prawa budowlanego oraz z naruszeniem zaleceń konserwatorskich określonych w pozwoleniu na budowę lub w zgłoszeniu.

**§ 3. 1.** Zwolnienie, o którym mowa w § 2 ust. 1, przysługuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zakończony został remont elewacji i obejmuje do 10 kolejnych lat, z zastrzeżeniem ust. 2.

**2.** Wysokość udzielonego zwolnienia nie może przekroczyć 50 % sfinansowanych z własnych środków poniesionych i udokumentowanych nakładów (kosztów) na remont elewacji.

**3.** Zwolnienie od podatku następuje na wniosek podatnika, złożony przed rozpoczęciem remontu elewacji.

**4.** Do wniosku należy dołączyć:

- 1) dokument potwierdzający aktualny stan elewacji budynku, mającej być przedmiotem remontu (np. dokumentacja fotograficzna),
- 2) kserokopie uzyskanych pozwoleń, uzgodnień i innej wymaganej dokumentacji (oryginały do wglądu).

5. Po zakończeniu remontu elewacji należy złożyć:

- 1) informację o wysokości poniesionych nakładów (kosztów) wraz z kserokopiami dokumentów, w szczególności: kosztorys powykonawczy, faktury, rachunki (oryginały do wglądu),
- 2) informację o terminie zakończenia remontu elewacji wraz z kserokopią dokumentów potwierdzających powyższe, jeżeli były one wymagane (oryginały do wglądu),
- 3) dokument potwierdzający wygląd elewacji budynku po zakończeniu remontu (np. dokumentacja fotograficzna),
- 4) oświadczenie o odliczeniu/nie odliczeniu kwoty podatku VAT.

6. Zwolnienie od podatku od nieruchomości przysługuje od dnia 1 stycznia roku podatkowego następującego po roku, w którym zakończono remont elewacji i spełnieniu wszystkich warunków określonych w niniejszej uchwale.

**§ 4. 1.** Do kosztów kwalifikujących się do objęcia zwolnieniem zalicza się koszty udokumentowane opłaconymi fakturami lub rachunkami nakłady (koszty) poniesione po dniu złożenia wniosku, o którym mowa w § 3 ust. 3, w szczególności na:

- 1) wykonanie dokumentacji projektowej oraz innej wymaganej dokumentacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- 2) koszty usług budowlanych,
- 3) koszty zakupu materiałów budowlanych niezbędnych do wykonania prac i robót objętych zakresem niniejszej uchwały.

2. W przypadku kiedy przedmiotem remontu budynku lub jego części były także inne niż elewacja elementy to podatnik zobowiązany jest do udokumentowania kosztów związanych wyłącznie z remontem elewacji.

3. Do kosztów remontu budynku nie zalicza się wydatków sfinansowanych ze środków publicznych.

4. Do poniesionych nakładów, o których mowa w pkt 1 zalicza się wydatki brutto, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy podatnikowi przysługuje prawo do odliczenia podatku od towarów i usług (VAT) naliczonego od podatku należnego do poniesionych nakładów zalicza się wydatki netto.

5. W przypadku wystawienia faktur lub rachunków na wspólnotę mieszkaniową lub zarządcę budynku w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, poniesione nakłady na remont elewacji rozlicza się proporcjonalnie do posiadanej przez podatnika udziału w nieruchomości wspólnej.

**§ 5. 1.** W przypadku przeniesienia własności nieruchomości, objętej zwolnieniem, prawo do wykorzystania pozostałej części zwolnienia nie przechodzi na nabywcę nieruchomości lub jej części, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Spadkobierca podatnika, może korzystać ze zwolnienia od podatku na warunkach przyznanych uprzednio podatnikowi (spadkodawcy).

**§ 6.** W odniesieniu do określonego budynku lub jego części, podlegającego opodatkowaniu na mocy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, podatnik może uzyskać zwolnienie od podatku od nieruchomości na podstawie niniejszej uchwały tylko jeden raz.

**§ 7. 1.** Zwolnienie udzielone podatnikowi prowadzącemu działalność gospodarczą, stanowi pomoc de minimis, zgodnie z warunkami rozporządzenia Komisji (UE) Nr 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. U. UE L.2831 z 15.12.2023 r.), z uwzględnieniem ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej.

2. Podatnik, o którym mowa w ust. 1 zobowiązany jest do złożenia: zaświadczeń i oświadczeń, określonych w art. 37 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej a także informacji, których zakres i formę przekazywania określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łądku-Zdroju.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Łądku-Zdroju

**Sebastian Łukasiewicz**

## Uzasadnienie

W ustawie o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 roku (t.j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 70 ze zm.) w art. 7 ust. 3 ustawodawca przewidział możliwość wprowadzenia zwolnień przedmiotowych od podatku od nieruchomości. Kompetencje takie powierzono radzie gminy, która w drodze uchwały wprowadza te zwolnienia.

Przedmiotem niniejszego zwolnienia są budynki mieszkalne w tym budynki mieszkalne, które w części wykorzystywane są do prowadzenia działalności gospodarczej, znajdujące się na obszarze Gminy Łądek-Zdrój, pod warunkiem, że zostanie w nich wykonany przynajmniej remont elewacji frontowej.

W paragrafie 1 projektu uchwały zawiera słowniczek podstawowych pojęć. Definiuje się, co dla potrzeb uchwały oznaczają takie pojęcia jak: remont elewacji, pozwolenie na przeprowadzenie remontu, zawiadomienie o zakończeniu remontu, roku podatkowym oraz podatniku.

W paragrafie 2 określono przedmiot zwolnienia oraz przypadki, w których zwolnienie będzie miało zastosowanie oraz kiedy jest nienależne. Zwolnienie dotyczy budynków położonych w całej Gminie Łądek-Zdrój. Nie można znaleźć racjonalnych argumentów, które pozwalałyby zawęzić stosowanie uchwały tylko, do niektórych ulic czy też miejscowości. Remont elewacji powinien być wykonany co najmniej od strony tych ulic.

Zwolnienie natomiast nie będzie miało zastosowania, gdy remont zostanie wykonany niezgodnie z przepisami prawa. Jeśli budynek lub jego część będą objęte zwolnieniem na mocy innych przepisów niż niniejsza uchwała zwolnienie nie będzie mogło mieć zastosowania. Jednym z przykładów może być zapis art. 7 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, na mocy którego zwalnia się od podatku od nieruchomości budynki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków, pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

Paragraf 3 uchwały określa, że zwolnienie przysługuje na okres do 10 lat. Długość tego okresu uzależniona jest od wysokości poniesionych wydatków na remont elewacji oraz od wysokości podatku od nieruchomości za nieruchomość, w skład której wchodzi wyremontowany budynek.

Poniesione wydatki muszą być udokumentowane opłaconymi fakturami lub rachunkami. Mogą być wystawione za: roboty budowlane, zakup materiałów budowlanych, prace remontowe i dotyczyć remontu elewacji budynku będącego przedmiotem zwolnienia. Do wydatków nie wlicza się wydatków finansowanych ze środków publicznych. W przypadku wspólnot mieszkaniowych, wyodrębnionych lokali za kwotę poniesionych wydatków na remont elewacji przyjmuje się kwotę faktycznie poniesionych wydatków przez podatnika – właściciela lokalu w remontowanym budynku.

Jeśli wydatki poniósł podatnik podatku od towarów i usług, któremu przysługuje prawo do odliczenia podatku naliczonego od podatku należnego wówczas do poniesionych wydatków zalicza się wydatki netto. W pozostałych przypadkach poniesione wydatki uwzględnia się w kwocie brutto.

Z zapisów paragrafu 6 wynika, że podatnik na mocy niniejszej uchwały, w odniesieniu do określonego budynku lub jego części podlegającego opodatkowaniu, może uzyskać zwolnienie tylko jeden raz. W paragrafie 4 sprecyzowano warunki uzyskania przez podatnika zwolnienia. Przede wszystkim należy zakończyć remont (w tej kwestii uzyskanie stosownych dokumentów, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane), a następnie można złożyć organowi podatkowemu dokumenty wymagane niniejszą uchwałą.

W paragrafie 5 uregulowano sprawy zastosowania zwolnienia w przypadku przeniesienia własności nieruchomości objętej zwolnieniem. Postanowiono, że zwolnienie nie przechodzi na nabywcę. Może mieć jedynie również zastosowanie do spadkobierców.

Paragraf 7 dotyczy kwestii związanych z pomocą publiczną. Między innymi określa się jakie dokumenty (oprócz dokumentów wskazanych w paragrafie 9) powinien złożyć przedsiębiorca, aby mógł uzyskać pomoc de minimis.

Uchwała wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego. Uchwała jest programem pomocowym (pomoc de minimis).

Mając na względzie art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (t.j.: Dz. U. z 2025 r. poz. 468 z) projekt niniejszej uchwały został zgłoszony Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, celem ewentualnego przedstawienia w terminie 14 dni zastrzeżeń dotyczących przejrzystości zasad udzielania pomocy. W przewidzianym terminie Prezes Urzędu

Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie zgłosił zastrzeżeń do projektu uchwały i uznał, że jest zgodny z obowiązującym prawem.

Proponowane zwolnienie ma stanowić jedną z zachęt adresowanych dla właścicieli budynków, którzy zainteresowani są przeprowadzeniem remontu elewacji budynków, tym samym przyczyniając się do poprawy estetyki miasta, co może się przyczynić do wzrostu atrakcyjności budynków, jako miejsc zamieszkania i prowadzenia działalności gospodarczej, a także uatrakcyjnić naszą gminę pod względem turystycznym.

Bardzo istotnym jest również faktem, że niniejszy projekt skierowany jest także do wspólnot mieszkaniowych. Z proponowanego zwolnienia podatkowe będą mogły skorzystać wspólnoty mieszkaniowe, których budynki zostały zniszczone podczas powodzi we wrześniu 2024 r. Niestety, dotychczasowa pomoc Państwa Polskiego nie jest skierowana do wspólnot mieszkaniowych.

Skutki finansowe dla Gminy Łądek-Zdrój będą niekorzystne. Jednak z informacji udostępnionych przez Burmistrza Łądka-Zdroju wynika, że Gmina Łądek-Zdrój nałożyła w roku 2024 kwotę 19 840,00 zł, a w roku 2025 kwotę 19 652,00 zł. Należy założyć, że tylko część właścicieli nieruchomości zdecyduje się skorzystać z propozycji zwolnienia od podatków, a ewentualne zwolnienia będą rozłożone na wiele lat.