

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA KONINA
z dnia 2019 roku

**w sprawie zwolnień z podatku od nieruchomości dotyczących budynków
lub ich części, w których wykonano remont elewacji, położonych na
obszarze rewitalizacji „Starówka” w Koninie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 3, art. 20b i art. 20d ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.) **Rada Miasta Konina uchwala, co następuje:**

§ 1.

1. Określa się szczegółowe warunki udzielenia zwolnienia z podatku od nieruchomości budynków lub ich części położonych na terenie Miasta Konina, objętym Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Konina na lata 2016-2023, przyjętym Uchwałą Nr 586 Rady Miasta Konina z dnia 29 listopada 2017 r., na które poniesiono nakłady na remont elewacji.
2. Wsparcie udzielane w ramach niniejszej uchwały dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą stanowi pomoc de minimis, a jej udzielanie następuje zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Komisji (UE) Nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 352 z 24 grudnia 2013 r.) oraz z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 362 z późn. zm.).

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - a) remoncie - należy przez to rozumieć remont w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.),

- b) elewacji - należy przez to rozumieć zewnętrzne ściany budynku wraz z występującymi na nich elementami i detalami architektonicznymi, w tym stolarka zewnętrzna (okna, drzwi), balkony,
- c) pozwoleniu na przeprowadzenie remontu - należy przez to rozumieć decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i wykonywanie remontu budynku lub jego części, jak również zgłoszenie, o którym mowa w art. 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186. z późn. zm.),
- d) podatniku - należy przez to rozumieć podmiot, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.),
- e) przedsiębiorcy - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną i jednostkę organizacyjną, o której mowa w art. 331 § 1 Kodeksu cywilnego, prowadzącą we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową,
- f) zwolnieniu – należy przez to rozumieć zwolnienie z podatku od nieruchomości budynków lub ich części, położonych na obszarze rewitalizacji „Starówka” w Koninie, objętym Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Konina na lata 2016-2023, w których wykonano remont elewacji,
- g) rozpoczęciu remontu elewacji - należy przez to rozumieć:
- datę rozpoczęcia robót, podaną na zawiadomieniu złożonym we właściwym organie - w przypadku gdy wydano decyzję o pozwoleniu na przeprowadzenie remontu lub
 - datę rozpoczęcia robót, podaną na zgłoszeniu o zamiarze wykonania remontu złożonym we właściwym organie - w przypadku braku wymogu uzyskania decyzji o pozwoleniu na przeprowadzenie remontu,
- h) nakładach na remont – należy przez to rozumieć udokumentowane koszty poniesione przez podatnika na remont elewacji budynku, w szczególności: koszty materiałów i usług budowlanych bądź konserwatorskich; koszty wykonania wymaganej dokumentacji. Do nakładów na remont elewacji zalicza się także koszty poniesione na docieplenie ścian zewnętrznych, oświetlenie fasadowe.
- i) bieżącej konserwacji - należy przez to rozumieć wykonywanie czynności niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego lub jego części w odpowiednim stanie technicznym tak, aby nie ulegał pogorszeniu z powodu codziennej eksploatacji.

§ 3.

1. Zwalnia się od podatku od nieruchomości budynki lub ich części położone na obszarze rewitalizacji „Starówka” w Koninie, w odniesieniu do których, po spełnieniu warunków określonych w uchwale, zostanie przeprowadzony co najmniej remont elewacji frontowej.
2. Zwolnienie od podatku od nieruchomości, przysługuje po spełnieniu warunków określonych w niniejszej uchwale na okres nie dłuższy niż 10 kolejnych lat, począwszy od dnia 1 stycznia roku podatkowego następującego po roku, w którym podatnik zgłosił zakończenie remontu elewacji budynku. Kwota zwolnienia za cały okres przysługiwania tego zwolnienia nie może przekroczyć:
 - a) 30 tys. zł w odniesieniu do wniosków o skorzystanie ze zwolnienia, złożonych do dnia 31 grudnia 2024 r.,
 - b) 20 tys. zł w odniesieniu do wniosków o skorzystanie ze zwolnienia, złożonych w okresie od dnia 01 stycznia 2025 do dnia 31 grudnia 2030 r.Jednocześnie kwota zwolnienia w danym roku nie może być wyższa niż jedna piąta ogólnej kwoty zwolnienia przysługującej podatnikowi z tytułu niniejszej uchwały.
3. Warunkiem uzyskania prawa do zwolnienia jest poniesienie nakładów na remont elewacji po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz zakończenie remontu elewacji przed upływem okresu obowiązywania niniejszej uchwały.
4. Wysokość zwolnienia udzielonego w ramach niniejszej uchwały nie może przekroczyć 80% nakładów poniesionych na remont elewacji budynku, z tym że do nakładów tych wlicza się koszty poniesione po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały. Zwolnienie od podatku przysługuje do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym nastąpiło przekroczenie 80% wartości nakładów na remont elewacji budynku lub upłynął okres wymieniony w § 3 ust. 2 lub nastąpiło przekroczenie kwoty, o której mowa w § 3 ust. 2 lit. a lub b.
5. Wysokość nakładów poniesiona na oświetlenie fasadowe zgodnie z ustaleniami Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków może zostać w 100% wliczona w koszty poniesione na remont elewacji budynku po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.
6. W przypadku, gdy koszty remontu elewacji zostały poniesione przez wspólnotę mieszkaniową, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 737, z późn. zm.), zwolnienie od podatku od nieruchomości przysługuje do wysokości nakładów poniesionych na remont elewacji obliczonych proporcjonalnie do udziału podatnika w nakładach poniesionych na remont.

§ 4

1. Zamiar korzystania ze zwolnienia od podatku od nieruchomości należy zgłosić na formularzu, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, złożonym przed rozpoczęciem remontu. Do zgłoszenia należy dołączyć:
 - a) dokumentację pisemną potwierdzającą stan elewacji przed rozpoczęciem remontu - w tym szczegółową dokumentację fotograficzną całej elewacji budynku, a także dachu budynku, jeżeli remont dachu będzie wykonywany wraz z remontem elewacji,
 - b) kopie uzyskanych pozwoleń, uzgodnień lub zgłoszeń, zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - c) informację na temat przewidywanego kosztu prac remontowych i terminu jego zakończenia.
2. Przedsiębiorca ubiegający się o pomoc de minimis na podstawie niniejszej uchwały jest zobowiązany do przedłożenia następujących dokumentów:
 - a) wszystkich zaświadczeń o pomocy de minimis oraz pomocy de minimis w rolnictwie lub w rybołówstwie, jakie otrzymał w roku, w którym ubiega się o pomoc oraz w ciągu 2 poprzedzających go lat podatkowych albo oświadczenia o wielkości pomocy de minimis otrzymanej w tym okresie, albo oświadczenia o nieotrzymaniu takiej pomocy w tym okresie oraz
 - b) informacji określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis (Dz. U. z 2010 r., nr 53, poz. 311 ze zm.).
3. W przypadku, gdy nieruchomość pozostaje we współwłasności, współużytkowaniu wieczystym lub współposiadaniu samoistnym, zgłoszenie zamiaru korzystania ze zwolnienia od podatku od nieruchomości składają wszyscy współwłaściciele, współużytkownicy wieczystości lub współposiadacze samoistni.
4. Warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest rozpoczęcie remontu elewacji w ciągu 12 miesięcy od dnia zgłoszenia zamiaru korzystania ze zwolnienia, o którym mowa w ust. 1.
5. Prawo do zwolnienia od podatku od nieruchomości na podstawie niniejszej uchwały podatnik może uzyskać w odniesieniu do danego budynku tylko jeden raz w czasie obowiązywania niniejszej uchwały.

§ 5.

1. Remont elewacji powinien zostać zakończony w terminie 24 miesięcy od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1 § 4 uchwały. Na wniosek podatnika złożony jeszcze przed

upływem terminu zakończenia remontu, Prezydent Miasta Konina może zdecydować o przedłużeniu terminu, każdorazowo o kolejne 12 miesięcy.

2. Podatnik winien złożyć w terminie 30 dni od dnia zakończenia remontu elewacji budynku:
 - a) zgłoszenie o zakończeniu remontu elewacji na formularzu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
 - b) dokumentację fotograficzną przedstawiającą wygląd elewacji po zakończeniu remontu,
 - c) oświadczenie o niezaleganiu w stosunku do Miasta Konina z zapłatą zobowiązań podatkowych z tytułu podatków od nieruchomości, rolnego, leśnego i od środków transportowych oraz opłat z tytułu użytkowania wieczystego, czynszów z tytułu umowy dzierżawy, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały
 - d) informację zbiorczą o wysokości poniesionych nakładów na remont elewacji budynku.
Do informacji winny być załączone kopie dokumentów potwierdzających poniesienie przez podatnika nakładów na remont elewacji.

Podatnik złoży także deklarację na podatek od nieruchomości (lub jej korektę) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.).

3. Do kosztów remontu elewacji zalicza się udokumentowane fakturami lub rachunkami nakłady konieczne na:
 - a) wykonanie projektu budowlanego, dokumentacji powykonawczej oraz innej wymaganej dokumentacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
 - b) malowanie, odnowienie lub uzupełnienie tynków, okładzin i elementów architektonicznych albo ich całkowite odtworzenie;
 - c) wykonanie remontu balkonów,
 - d) docieplenie ścian zewnętrznych,
 - e) zakup materiałów budowlanych, niezbędnych do wykonania prac i robót, o których mowa w § 5 ust. 3 pkt b, c i d.
4. W przypadku, kiedy przedmiotem remontu budynku lub jego części były także inne, niż elewacja elementy, podatnik zobowiązany jest do udokumentowania kosztów związanych wyłącznie z remontem elewacji.
5. Po złożeniu przez podatnika informacji i dokumentów, o których mowa w ust. 2, zostanie dokonana ich weryfikacja oraz przeprowadzone zostaną oględziny nieruchomości przez upoważnionych pracowników Urzędu Miejskiego w Koninie, w terminie 14 dni roboczych.
6. Podatnik może zostać wezwany do złożenia wyjaśnień lub dodatkowych dokumentów w zakresie poniesionych nakładów na remont.
7. Ostatecznej weryfikacji wysokości poniesionych nakładów na remont dokonuje Prezydent Miasta Konina.

8. Przedsiębiorca, w przypadku uzyskania pomocy de minimis innej niż na podstawie niniejszej uchwały, w okresie korzystania ze zwolnienia na mocy niniejszej uchwały, zobowiązany jest do poinformowania o tym fakcie Prezydenta Miasta Konina w terminie 14 dni, poprzez złożenie zaświadczeń o uzyskanej pomocy de minimis lub oświadczenia o wielkości uzyskanej pomocy de minimis oraz złożenie zaświadczeń o uzyskanej pomocy de minimis w rolnictwie lub rybołówstwie lub oświadczenia o wielkości uzyskanej pomocy de minimis w rolnictwie lub rybołówstwie.
9. Podatnik jest zobowiązany do przechowywania dokumentów związanych z uzyskaną pomocą de minimis przez okres co najmniej 10 lat od dnia jej uzyskania.

§ 6.

1. Jeżeli w odniesieniu do nieruchomości, przed upływem okresu zwolnienia, nastąpiło zdarzenie powodujące wygaśnięcie obowiązku podatkowego, zwolnienie wygasa.
2. W przypadku, gdy przed upływem okresu zwolnienia nastąpiło zbycie nieruchomości, zwolnienie od podatku przysługuje do końca miesiąca, w którym zbycie to miało miejsce. Prawo do wykorzystania pozostałej części zwolnienia nie przechodzi na nabywcę nieruchomości lub jej części.
3. Utrata prawa do zwolnienia następuje w sytuacji:
 - a) wykonania remontu elewacji niezgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym niezgodnie z przepisami prawa budowlanego lub z naruszeniem zaleceń Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - b) naruszenia przez podatnika warunków określonych niniejszą uchwałą.
4. W przypadku przekroczenia dopuszczalnego limitu udzielonej pomocy de minimis zwolnienie od podatku od nieruchomości przysługuje do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym nastąpiło przekroczenie limitu.

§ 7.

Warunkiem korzystania ze zwolnienia jest utrzymanie estetyki i stanu technicznego wyremontowanej elewacji budynku przez cały okres zwolnienia od podatku od nieruchomości, przy czym dopuszcza się możliwość przeprowadzenia w okresie zwolnienia bieżącej konserwacji.

§ 8.

W okresie zwolnienia od podatku od nieruchomości może być dokonywana kontrola (ogłędziny) stanu elewacji budynku, w którym dokonano remontu, przez upoważnionych pracowników Urzędu Miejskiego w Koninie.

§ 9.

W przypadku wprowadzenia w błąd organu podatkowego co do spełnienia przesłanek do zastosowania zwolnienia określonego niniejszą uchwałą, jak również w przypadku niewypełnienia warunku określonego w § 7, podatnik traci prawo do zwolnienia za cały okres, przez jaki korzystał ze zwolnienia.

§ 10.

W przypadku utraty prawa do zwolnienia, z powodów, o których mowa w § 6 ust. 3 oraz § 9, podatnik jest zobowiązany do zwrotu kwoty w wysokości należnego podatku wraz z odsetkami, za cały okres, przez jaki korzystał ze zwolnienia

§ 11.

Zwolnienia, o którym mowa w niniejszej uchwale nie stosuje się wobec podatników zalegających z zapłatą zobowiązań podatkowych z tytułu podatków od nieruchomości, rolnego, leśnego i od środków transportowych oraz opłat z tytułu użytkowania wieczystego, czynszów z tytułu umowy dzierżawy wobec budżetu Miasta Konin w momencie zakończenia remontu elewacji budynku oraz w trakcie korzystania ze zwolnienia, w sytuacji, gdy okres zalegania ze spłatą zobowiązań wynosi co najmniej 2 miesiące.

§ 12.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

Przewodniczący
Rady Miasta Konina
Tadeusz Wojdyński

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miasta Konina
z dnia 2019 r.

**w sprawie zwolnień z podatku od nieruchomości dotyczących budynków lub ich części,
w których wykonano remont elewacji, położonych na obszarze rewitalizacji „Starówka”
w Koninie**

W przestrzeni konińskiej Starówki zaobserwować można zróżnicowany stan architektoniczny obiektów, w tym przede wszystkim kamienic, których znaczna część w widoczny sposób ulega dekapitalizacji. Mimo sukcesywnej rekonstrukcji tkanki miejskiej, poprzez kompleksową renowację budynków, których właścicielem jest Miasto Konin, wciąż niewystarczające jest tempo odnowy budynków prywatnych. Nieruchomości należące do podmiotów niepublicznych latami podlegały intensywnej eksploatacji, przy czym poziom nakładów odtworzeniowych, jakimi dysponowali właściciele, nierzadko był i pozostaje bardzo znikomy.

W chwili obecnej w złej kondycji znajduje się wiele fasad obiektów, szczególnie tych położonych w obrębie ścisłego centrum Konina, odpowiadającego zasięgiem obszarowi rewitalizacji, który został wyznaczony na mocy *Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Konina na lata 2016-2023* przyjętego na podstawie uchwały nr 586 Rady Miasta Konina z dnia 29 listopada 2017 r. Brak aktywności remontowej ze strony właścicieli prywatnych przekłada się na niską jakość estetyki architektonicznej centrum Konina, a tym samym na niską atrakcyjność osiedleńczą i gospodarczą tego obszaru miasta, znajdującą się zdecydowanie poniżej swojego potencjału – centrum jako dzielnicy reprezentacyjnej. W wykonanym na potrzeby opracowania programu rewitalizacji badaniu delimitacyjnym obszarów zdegradowanych największa skala problemów w sferze technicznej została odnotowana w obrębie Starówka, gdzie zidentyfikowano najwyższe poziomy degradacji we wszystkich wskaźnikach dotyczącej tej kategorii, tj.:

- a) najwyższy udział budynków wielorodzinnych wybudowanych przed 1970 rokiem;
- b) najwyższy udział budynków wielorodzinnych wymagających termomodernizacji w liczbie budynków mieszkalnych wielorodzinnych ogółem;
- c) najwyższy udział budynków zagrożonych wyburzeniem;
- d) najwyższy udział pustostanów w obrębie;

- e) najwyższy poziom degradacji technicznej obrębu (obejmujący m.in. poziom estetyki przestrzeni publicznej oraz konieczność interwencji remontowych i modernizacyjnych).

znacznie przekraczając poziomy notowane na pozostałych 18 obszarach (jednostkach statystycznych) miasta. W dalszej części diagnoza wskazuje, że na obszarze rewitalizacji „Starówka” większość budynków jest zaniedbana i wymaga modernizacji, remontów, a potrzeby związane z doinwestowaniem obiektów są blisko dwukrotnie wyższe niż na terenie całego miasta.

Celem rewitalizacji jest poprawa atrakcyjności Starówki, zarówno w aspekcie przestrzennym, jak i gospodarczym, ważne jest również podniesienie jakości życia mieszkańców. Z tego względu istotne jest stworzenie dobrych warunków do inwestowania oraz rozwoju działalności gospodarczej.

W wyniku analiz opracowanych w ramach zadania pn. „Zestaw narzędzi ożywienia gospodarczego obszaru rewitalizacji „Starówka” w ramach projektu „Rewitalizacja konińskiej Starówki – opracowanie lokalnego programu rewitalizacji na lata 2016-2023 wraz z modelowym pilotażem”, w tym analizując możliwości prawne prowadzenia interwencji publicznej na ograniczonym obszarze miasta, jakim jest obszar rewitalizacji za najwłaściwsze, a przy tym najbardziej efektywne narzędzie stymulujące realizację inwestycji prywatnych należy uznać formę zwolnienia z podatku od nieruchomości przy spełnieniu określonych, wynikających z potrzeb miasta warunków.

Mając na uwadze powyższe, rekomenduje się wprowadzenie uchwały w sprawie zwolnień z podatku od nieruchomości dotyczących budynków lub ich części, w których wykonano remont elewacji. Założeniem stojącym za wprowadzeniem przedmiotowej zachęty inwestycyjnej jest zwiększenie skłonności właścicieli nieruchomości do przyspieszenia decyzji o przeprowadzeniu remontu budynków, a tym samym polepszenia ich stanu jakościowego i wizualnego, zwiększając walory estetyczne przestrzeni publicznej ulic tworzących obszar rewitalizacji. Założenia finansowe programu w postaci progów zwolnień określonych:

- czasowo – zwolnienie trwające maksymalnie do 10 lat,
- procentowo – łączna suma zwolnienia nie może przekroczyć 20% kosztów kwalifikowalnych (udokumentowanych nakładów inwestycyjnych na remont elewacji),
- kosztowo – łączna suma zwolnienia nie może przekroczyć 30 tys. zł w przypadku przystąpienia do programu w pierwszych 5 latach obowiązywania programu i 20 tys. zł w przypadku przystąpienia do programu od 6 do 10 roku obowiązywania programu,

stanowią realną zachętę dla inwestorów prywatnych na poprawę jakości substancji budowlanej obiektów położonych na konińskiej Starówce, jednocześnie ograniczając ryzyko wystąpienia skokowego wzrostu wydatków z budżetu miasta, zapewniając tym samym stabilność finansową wdrożenia programu.

Postanowienia uchwały wpisują się bezpośrednio w założenia *Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Konina na lata 2016-2023*, realizując kierunki działań określone w ramach celów strategicznych: 2. *Stworzenie warunków do rozwoju gospodarczego obszaru rewitalizacji „Starówka”* oraz 3. *Rozwój infrastruktury i poprawa jakości przestrzeni publicznej na obszarze rewitalizacji „Starówka”*. Przygotowana propozycja zachęt inwestycyjnych przyczyni się do realnej odnowy konińskiej Starówki, tworząc impuls dla jej dalszego rozwoju.

**Zastępca Prezydenta
Miasta Konina**

/-/ Witold Nowak