

UCHWAŁA NR 199
RADY MIASTA KONINA

z dnia 28 maja 2025 roku

**w sprawie zwolnień z podatku od nieruchomości dotyczących
budynków lub ich części, w których wykonano remont elewacji,
położonych na obszarze rewitalizacji 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 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 7 ust. 3, art. 20b i art. 20d ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 ze 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 Gminnym Programem Rewitalizacji Miasta Konin do 2030 roku, przyjętym Uchwałą Nr 888 Rady Miasta Konina z dnia 22 lutego 2023 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 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. Urz. UE L, 2023/2831 z 15.12.2023 r.), Rozporządzeniu Komisji (UE) 2023/2832 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy *de minimis* przyznawanej przedsiębiorstwom wykonującym usługi świadczone w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L, 2023/2832 z 15.12.2023) oraz z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 702 ze 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze 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 2024 r. poz. 725 ze 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 2023 r. poz. 70 ze 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 w Koninie, objętym Gminnym Programem Rewitalizacji Miasta Konina do 2030 roku, 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 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 2025 r.,
 - b) 25 tys. zł w odniesieniu do wniosków o skorzystanie ze zwolnienia, złożonych w okresie od dnia 01 stycznia 2026 do dnia 31 grudnia 2030 r.
3. Jednocześnie kwota zwolnienia w danym roku nie może być wyższa niż jedna piąta ogólnej kwoty zwolnienia przysługującej podatnikowi z tytułu niniejszej uchwały. Ostatnim dniem udzielenia pomocy może być 30 czerwca 2031 r.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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 2023r. poz. 1688 ze 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 oświadczeń/zaświadczeń o pomocy de minimis, oświadczeń/zaświadczeń o wielkości pomocy de minimis w rolnictwie i rybołówstwie otrzymanej w ciągu trzech minionych lat lub 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 2024 r., poz. 40 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) 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.
3. 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 2023 r. poz. 70 ze zm.)
4. 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.
5. 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.
6. 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.

7. Podatnik może zostać wezwany do złożenia wyjaśnień lub dodatkowych dokumentów w zakresie poniesionych nakładów na remont.
8. Ostatecznej weryfikacji wysokości poniesionych nakładów na remont dokonuje Prezydent Miasta Konina.
9. 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.
10. 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.

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

§ 12.

Traci moc Uchwała Nr 222 Rady Miasta Konina z dnia 30 października 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.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

Wiesław Steinke

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR 199
RADY MIASTA KONINA

z dnia 28 maja 2025 roku

w sprawie zwolnień z podatku od nieruchomości dotyczących budynków lub ich części, w których wykonano remont elewacji, położonych na obszarze rewitalizacji 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 Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Konina do 2030 roku przyjętego na podstawie uchwały nr 888 Rady Miasta Konina z dnia 22 lutego 2023 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.

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

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.

Uchwała stanowi program pomocowy przewidujący udzielanie pomocy de minimis w rozumieniu 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. Urz. UE L, 2023/2831 z 15.12.2023 r.) i jest zgodna z zastrzeżeniami Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

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

Postanowienia uchwały wpisują się w założenia programu rewitalizacji, realizując kierunki działań określone w ramach celu strategicznego nr 3 Rozwój infrastruktury liniowej, poprawa jakości przestrzeni publicznych, wprowadzenie zieleni śródmiejskiej, rozwój budownictwa mieszkaniowego i poprawa stanu środowiska. Przygotowana propozycja zachęt inwestycyjnych przyczyni się do realnej odnowy obszaru rewitalizacji miasta, tworząc impuls dla jej dalszego rozwoju.

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

/-/ Wiesław Steinke