



[REDACTED]

URZĄD GMINY
LIPINKI ŁUŻYCKIE

Zary, 12.06.2013 r.

Zn. Spr: S-2230-2/13

Wpł.
dnia: 17.06.2013

Podpis: [REDACTED]

z.p.p.

Sz. P.
Wójt Gminy Lipinki Łużyckie
ul. Główna 9
68-213 Lipinki Łużyckie

Wniosek
o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art.14 j § 1, w związku z art. 15 § 2, art. 16 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Ordynacja podatkowa (t. j. w Dz. U. z 2012r., poz.749 z późn. zm.) i z art. 1 c ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. w Dz. U. z 2010r., Nr 95, poz. 613 z późn. zm.) wnoszę o wydanie interpretacji indywidualnej w przedmiocie ustalenia, kto będzie podatnikiem podatku od nieruchomości, gdy Skarb Państwa, jako właściciel nieruchomości, na której posadowiony jest wolno stojący budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2 a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. w Dz. U. z 2010r. Nr 23, poz. 1623 z późn. zm.) zawarł z osobą fizyczną umowę najmu, bądź umowę bezpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego (zbliżoną do umowy użyczenia) znajdującego się w takim budynku lokalu mieszkalnego niestanowiącego odrębnej nieruchomości, przy czym najem (bezpłatne korzystanie) nie obejmuje gruntu i całego budynku mieszkalnego.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych, podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, będące posiadaczami nieruchomości lub ich części stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości. Ponadto, zgodnie z art. 3 ust. 2 cyt. ustawy o podatkach..., obowiązek podatkowy dotyczący przedmiotów opodatkowania będących w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe ciąży na jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych, faktycznie władających nieruchomościami lub obiektami budowlanymi. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, umowy zawarte z nadleśnictwami i z innymi jednostkami organizacyjnymi Lasów Państwowych traktuje się - w sensie prawa - jako umowy zawarte ze Skarbem



Znak odpowiedzialności
gospodarki lasami

[REDACTED]

Państwa, którego majątkiem jednostki te zarządzają (art. 32 ust. 1 i 2, art.33 ust. 3 pkt 1, art. 34 pkt 1 i art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (t.j. w Dz. U. z 2011r., Nr 12, poz. 59 z późn. zm.).

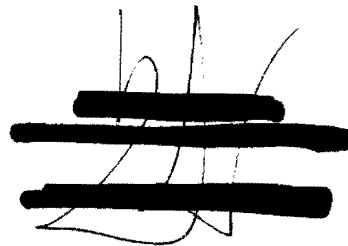
Przepisy prawa podatkowego nie definiują pojęcia „lokal mieszkalny”. Niewątpliwie jednak, zdaniem Nadleśnictwa, lokal mieszkalny zawsze będzie usytuowany w budynku mieszkalnym, a wynika to z treści art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7.07.1994r. – Prawo budowlane. Przepis ten stanowi, że w budynku mieszkalnym jednorodziennym, także wolno stojącym, można wydzielić nie więcej, niż dwa lokale mieszkalne albo nie więcej, niż jeden lokal mieszkalny i lokal użytkowy o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Tak więc, zdaniem Nadleśnictwa, uwzględniając sformułowaną w art. 353¹ Kc zasadę swobody umów, Nadleśnictwa mogą wynajmować (oddać do bezpłatnego korzystania) osobom fizycznym w ramach umów lokal mieszkalny znajdujący się w jednolokalowym budynku mieszkalnym, bez gruntu, który to grunt pozostaje w dyspozycji nadleśnictwa, a najemca (bezpłatnie korzystający) może z tego gruntu również korzystać.

Zdaniem Nadleśnictwa, ponieważ przedmiotem umowy byłaby część nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego wynajętego (oddanego do bezpłatnego korzystania) osobie fizycznej, ten sam przepis określa, że obowiązek podatkowy od lokalu mieszkalnego obciąża Nadleśnictwo (Skarb Państwa). Prezentowany powyżej pogląd jest zbieżny z wykładnią prof. Leonarda Etela zawartą w komentarzu do art. 1 ustawy z dnia 30 października 2002r. o podatku leśnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 465) Wydawnictwo Wolters Kluwer, Podatek rolny, Podatek Leśny, Komentarz, Warszawa 2012). Jak się wydaje, takie też stanowisko zajął Minister Finansów w Interpretacji ogólnej Nr PL/LS/833/89/APQ/12/223 z dnia 19.10.2012r. w sprawie ustalenia podmiotu zobowiązanego do zapłaty podatku od nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa będących w zarządzie Lasów Państwowych udostępnianych w drodze umowy pracownikom Służby Leśnej do bezpłatnego korzystania (Dz. Urz. M.F. z 2012 r., poz. 50). W interpretacji tej wskazano, że – odwołując się do potocznego rozumienia pojęcia – lokal mieszkalny postrzegany jest jako część budynku (trwale wydzielony fragment nieruchomości, którą jest budynek mieszkalny, służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych co najmniej jednej osoby). W związku z powyższym, na potrzeby interpretacji art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy, należy – zdaniem Ministra Finansów – przyjąć rozumienie pojęcia lokalu mieszkalnego jako części budynku, a wyjątek określony w tym przepisie dotyczy lokalu mieszkalnego w określonym wyżej znaczeniu i nie ma on zastosowania do innego rodzaju nieruchomości pełniących funkcje mieszkalne, w szczególności do budynków mieszkalnych, niezależnie od tego, czy stanowią one odrębną nieruchomość. Co prawda, z interpretacji ogólnej Ministra Finansów można wyciągnąć wnioski także w przedmiocie niniejszego zapytania, jednak interpretacja ogólna formalnie odnosi się tylko do mieszkań bezpłatnych przysługujących pracownikom Służby Leśnej z mocy art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 28.09.1991r. o lasach.

A ponieważ pytanie dotyczy również najmu lokali mieszkalnych, to chociaż sama nazwa rodzaju umowy stanowiącej tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nie ma znaczenia prawnego (w świetle ustawy podatkowej są to, zdaniem Nadleśnictwa, równorzędne tytuły prawne), to uprawnienie do wydawania interpretacji indywidualnych zastrzeżono wyłącznie dla właściwych organów podatkowych. Mając powyższe na uwadze wystosowano niniejszy wniosek. Do wniosku Nadleśnictwo załącza przykładowe wzory przyszłych umów najmu lokalu mieszkalnego i korzystania z bezpłatnego lokalu mieszkalnego przy czym w obu przypadkach chodzi o lokale

znajdujące się w jednolokalowym budynku mieszkalnym, z zastrzeżeniem, że przedmiotem umowy nie jest grunt (nieruchomość). Ponadto w umowach o bezpłatne korzystanie zamieszczona jest informacja, że w budynku znajduje się nieobjęta umową kancelaria leśniczego.

Zgodnie z art. 14 b § 4, w związku z art. 14 j § 3 ustawy z dnia 29.08.1997r. – Ordynacja podatkowa, oświadczam pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, że elementy stanu faktycznego objętego wnioskiem w dniu złożenia niniejszego wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postępowaniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.



W załączeniu:

1. Projekt umowy najmu lokalu mieszkalnego
2. Projekt umowy bezpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego:



Umowa najmu nr.....
zawarta w dniu w pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo.....(nazwa i adres), NIP, reprezentowanym przez: Nadleśniczego.....
zwanym w treści umowy „**Wynajmującym**”,

a

Panem/Panią, legitymującym się dowodem osobistym seria, wydany przez, nr PESEL.....
Zwanym/i w treści umowy „**Najemcą**,

zwanymi w treści Umowy łącznie „**Stronami**”

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą pozostającej w zasobach Lasów Państwowych, zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa położonej w (nazwa miejscowości), działka nr....., na której znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny/wielorodzinny* i na podstawie art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach reprezentuje Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem znajdujący się w przedmiotowym budynku mieszkalnym lokal mieszkalny zwany dalej „lokałem”, położony w..... (dokładny adres), nr inw., składający się
.....o łącznej powierzchni użytkowej m².
3. Lokal wyposażony jest w instalację wodno - kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania, (należy wymienić wszystkie instalacje) oraz urządzenia(należy wymienić wszystkie urządzenia).
4. Najemca ma prawo do wyłącznego korzystania z przynależnych do lokalu (prosze wymienić wszystkie budynki i pomieszczenia wraz z numerami inwentarzowymi i powierzchniami)
.....
.....do wspólnego korzystania z klatek schodowych i (należy wymienić pomieszczenia), a także do korzystania z pozostającego w dyspozycji Wynajmującego gruntu.

5. Lokal zostaje/został* przekazany Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy, w którym określono jego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
6. Datę określoną w protokole zdawczo – odbiorczym uznaje się za datę przekazania Najemcy lokalu. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust. 5 stanowi podstawę do dokonania rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.
7. Najemca oświadcza, że stan lokalu i przynależnych pomieszczeń jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.
8. W dniu zawarcia umowy do zamieszkania w lokalu z Najemcą uprawnieni są:
-- (należy wpisać imię i nazwisko)
9. Każda zmiana w ilości osób zamieszkujących wymaga pisemnego powiadomienia Wynajmującego w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany.

§ 2.

1. Z tytułu najmu Najemca będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz w łącznej kwocie (słownie:), zwany dalej czynszem, który obejmuje:
 - 1) czynsz za powierzchnię użytkową lokalu w kwocie za 1m² co stanowi łącznie zł;
 - 2) czynsz za pomieszczenia gospodarcze według poniższego wyliczenia:
 - a) za budynek gospodarczy/część budynku gospodarczego*, nr inw. w kwocie za 1 m², co stanowi łącznie.....zł,
 - b) za budynek gospodarczy/część budynku gospodarczego*, nr inw. w kwocie za 1 m², co stanowi łącznie.....zł,
 - c) za garaż w kwocie..... za 1 m², co stanowi łącznie.....zł.Czynsz nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, wynikających z korzystania z lokalu, o których mowa w § 3.
2. Czynsz Najemca będzie uiszczać z góry za każdy miesiąc w terminie do 10. dnia miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr lub gotówką w kasie Wynajmującego.
3. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu Najemca ma obowiązek doliczania do czynszu odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki w zapłacie.
4. Płatności dokonywane przez Najemcę będą rozliczane w następującej kolejności: odsetki.

czynsz, pozostałe opłaty.

5. W gospodarczo uzasadnionych wypadkach Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć wysokość czynszu dotychczasowego, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
6. Za zapłatę czynszu i opłat eksploatacyjnych odpowiadają solidarnie z Najemcą osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące.

§ 3.

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych wynikających z korzystania z lokalu, a w szczególności opłat za dostawy energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, opłat telefonicznych i internetowych a także bezpośrednio na rzecz dostawców ww. usług w terminach i na warunkach określonych przez dostawcę.
2. Najemca zobowiązuje się zawrzeć/zawarł* umowy bezpośrednio z dostawcami ww. usług, w terminie 7 dni od dnia przekazania lokalu.
3. W przypadku nie zawarcia lub rozwiązania przez Najemcę umów, o których mowa w ust. 2 opłaty eksploatacyjne zostaną rozliczone według wskazań licznika, przy uwzględnieniu ilości osób zamieszkujących w lokalu, powierzchni lokalu i pomieszczeń gospodarczych oraz udziału w częściach wspólnych.
4. Najemca zobowiązuje się zapłacić opłaty eksploatacyjne, ustalone zgodnie z ust. 3 w terminie 14 dni od wystawienia faktury.

§ 4.

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal wyłącznie na cele mieszkaniowe.
2. Najemca zobowiązuje się używać lokal z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym przepisami prawa.
3. Najemca zobowiązuje się dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak np. klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązującego porządku domowego, zasad p.poż. oraz zwyczajowo przyjętych zasad wspólnego zamieszkiwania.
5. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać zmian naruszających substancję lokalu.
6. Najemca może dokonać w lokalu adaptacji i ulepszeń tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
7. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za straty w substancji lokalu wynikłe wskutek

normalnego zużycia.

8. Najemca nie ma prawa oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w najem lub podnajem części lub całości lokalu, a także przynależnych pomieszczeń i budynków gospodarczych.

§ 5.

Najemca zobowiązuje się do ponoszenia nakładów na zajmowany lokal oraz na pomieszczenia przynależne i budynki gospodarcze.

W szczególności Najemca jest zobowiązany do naprawy i konserwacji:

1. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
2. okien i drzwi;
3. wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
4. trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
5. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
6. pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
7. etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
8. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
9. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych;
10. pomieszczeń przynależnych i budynków gospodarczych w takim zakresie aby zapewnić ich utrzymywanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

§ 6.

1. Obowiązki w zakresie konserwacji, napraw i utrzymania lokalu, pomieszczeń przynależnych oraz budynku, w którym znajduje się lokal, a nie wymienione w § 5, obciążają Wynajmującego.
2. Do napraw, o których mowa w § 5 nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad urządzeń i materiałów budowlanych oraz

- generalnych remontów i które obciążają Wynajmującego.
3. Jeżeli przy przekazaniu lokalu lub w czasie trwania umowy okaże się potrzeba dokonania napraw, które obciążą Wynajmującego, Najemca powinien zawiadomić go o tym bezzwłocznie, w przeciwnym razie odpowiada za zaistniałą szkodę.
 4. Naprawy i odnawianie lokalu w budynku wpisanym do rejestru zabytków mogą być wykonywane po uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 5. Koszty napraw szkód w lokalu, pomieszczeniach przynależnych, budynkach gospodarczych oraz pomieszczeniach wspólnych powstałe z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub jego domowników obciążają Najemcę.
 6. Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - a) zapewnienia sprawnego działania istniejących w budynku (poza lokalem) urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z lokalu,
 - b) utrzymywania w należyтым porządku i czystości pomieszczenia i urządzenia budynku służące do wspólnego użytku mieszkańców oraz otoczenie budynku,
 - c) terminowego dokonywania obciążających go napraw,
 - d) dokonywania napraw oraz wymiany instalacji i urządzeń technicznych w zakresie nieobciążającym Najemcy.

§ 7.

1. Najemca jest obowiązany, w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić lokal Wynajmującemu w celu dokonania:
 - a) okresowego oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania w lokalu,
 - b) za Najemcę obciążających go niezbędnych napraw, o których mowa w § 5, jeżeli Najemca pomimo uprzedniego wezwania, nie wykonuje ich w terminie wyznaczonym.
2. Jeżeli lokal wymaga wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Wynajmujący zawiadamia Najemcę z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a Najemca jest obowiązany udostępnić mu lokal w celu dokonania napraw. Po zakończeniu napraw Wynajmujący jest obowiązany pozostawić lokal lub jego część w stanie w jakim znajdowało się w chwili udostępnienia.
3. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód w budynku lub lokalu, Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do ich niezwłocznego udostępnienia. Jeżeli Najemca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu lub budynku, w razie potrzeby, w obecności właściwych organów.

4. Najemca wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Wynajmującego na koszt Najemcy obciążających go napraw, których nie wykonanie w terminie może spowodować uszkodzenie budynku, lokalu lub lokalu sąsiedniego. Przed wykonaniem zastępczym Wynajmujący pisemnie wezwie Najemcę do przeprowadzenia napraw we własnym zakresie w oznaczonym terminie.

§ 8.

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony / określony* od dnia do dnia/do dnia rozwiązania lub ustania stosunku pracy z Najemcą -(proszę podać imię i nazwisko) *.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązania niniejszej umowy za jednomiesięcznym pisemnym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec następnego miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
 - a) przez co najmniej trzy pełne okresy płatności zalega z płatnością czynszu lub innych opłat,
 - b) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki wynikające z umowy dopuszczając do powstania szkód w lokalu, budynku lub pomieszczeniach wspólnych, rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko porządkowi domowemu,
 - c) wynajął, podnajął lub oddał do używania całość lub część przedmiotu umowy,
 - d) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, w którym jest położony.
3. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć stosunek najmu, na zasadach określonych w ustawie z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Wypowiedzenie umowy powinno być dokonane w formie pisemnej i doręczone drugiej stronie umowy osobiście lub listem poleconym, za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

§ 9.

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Najemca jest zobowiązany opuścić lokal w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
2. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Najemca jest zobowiązany:
 - a) odnowić lokal oraz dokonać obciążających go napraw,
 - b) przywrócić stan lokalu jaki istniał w dacie jego przekazania oraz zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym,
 - c) wymeldować z lokalu siebie i członków rodziny.

3. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych w lokalu przez Najemcę bez zgody Wynajmującego i bez zawarcia uprzedniej umowy określającej sposób rozliczenia i przywrócenia stanu poprzedniego, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniając stopień zużycia według stanu na dzień rozwiązania umowy.
4. Jeżeli, pomimo wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, lokal nie został opuszczony Wynajmującemu przysługuje od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Wynajmujący może żądać od ww. osób odszkodowania uzupełniającego.
5. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Strony zobowiązują się sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący podstawę do dokonania rozliczeń. W razie uchylania się jednej ze stron od sporządzenia lub podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, druga ze stron, po bezskutecznym pisemnym wezwaniu, ma prawo jednostronnie sporządzić protokół.
6. Rozliczenia z tytułu najmu są dokonywane według cen z dnia sporządzenia rozliczenia.

§ 10.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 11.

1. Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 12.

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane są przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla położenia lokalu.

§ 13.

1. Traci moc umowa zawarta w dniu
2. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla stron.

Załączniki:

1. protokół zdawczo odbiorczy z dnia....

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

** niepotrzebne skreślić*

**Umowa korzystania z bezpłatnego lokalu mieszkalnego
zawarta w dniu w pomiędzy:**

**Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe
Nadleśnictwo.....(nazwa i adres), NIP, reprezentowanym
przez Nadleśniczego.....
zwanego w treści umowy „Pracodawcą”,**

a

**Panem/Panią, zatrudnionym w na stanowisku
..... legitymującym się dowodem osobistym seria wydanym przez
....., nr PESEL.....
zwanym w treści umowy „Pracownikiem”,**

zwanymi w treści Umowy łącznie „Stronami”

Strony działając na podstawie art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2011 r. Nr 12 poz. 59 z późn. zm.), oraz § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 17.12.2009r. w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny, oraz sposób i tryb przyznawania i zwalniania tych mieszkań, a także ustalania i wypłaty równoważnika pieniężnego (Dz. U. z 2009 r. nr 221 poz. 1751) i § 21 Ponadzakładowego Układu Zbiorowego Pracy dla Pracowników Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, zawierają umowę następującej treści:

§ 1.

1. Pracodawca oświadcza, że jest zarządcą pozostającej w zasobach Lasów Państwowych, zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa położonej w (nazwa miejscowości), działka nr....., na której znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny/wielorodzinny* i na podstawie art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach reprezentuje Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości.
2. Pracodawca oddaje Pracownikowi do bezpłatnego używania, znajdujący się w przedmiotowym budynku mieszkalnym lokal mieszkalny, zwany dalej „lokałem”, położony w (dokładny adres), nr inw..... składający się z:

-
.....
o łącznej powierzchni użytkowej m².
3. Lokal wyposażony jest w instalację wodno - kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania, (należy wymienić wszystkie instalacje) oraz urządzenia (należy wymienić wszystkie urządzenia).
 4. Pracownik ma prawo wyłącznego korzystania z przynależnych do lokalu: (proszę wymienić wszystkie budynki i pomieszczenia wraz z numerami inwentarzowymi i powierzchniami)
.....
.....
do wspólnego korzystania z klatek schodowych i(należy wymienić pomieszczenia), a także do korzystania z pozostającego w dyspozycji Pracodawcy gruntu.
 5. W budynku znajduje się nieobjęta umową kancelaria leśniczego o pow..... m².
 6. Lokal zostaje/został* przekazany Pracownikowi protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy, w którym określono jego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
 7. Datę określoną w protokole zdawczo - odbiorczym uznaje się za datę przekazania Pracownikowi lokalu. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust. 5 stanowi podstawę do dokonania rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.
 8. Pracownik oświadcza, że stan lokalu i przynależnych pomieszczeń jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.

§ 2.

1. W dniu zawarcia umowy do zamieszkania w lokalu z Pracownikiem uprawnieni są:
..... - (proszę podać imię i nazwisko oraz stopień pokrewieństwa).
2. Każda zmiana ilości osób zamieszkujących wymaga pisemnego powiadomienia Pracodawcy, w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany, z zastrzeżeniem, że nowe osoby mogą z Pracownikiem zamieszkać wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Pracodawcy.

§ 3.

1. Pracownik zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych wynikających z korzystania z lokalu, a w szczególności opłat za dostawy energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, opłat telefonicznych i internetowych, a także bezpośrednio na rzecz dostawców ww. usług w terminach i na warunkach określonych przez dostawcę.
2. Pracownik zobowiązuje się zawrzeć/zawarł* bezpośrednio umowy z dostawcami ww. usług,

w terminie 7 dni od dnia przekazania lokalu.

3. W przypadku nie zawarcia lub rozwiązania przez Pracownika umów, o których mowa w ust. 2 opłaty eksploatacyjne zostaną rozliczone wg wskazań licznika, przy uwzględnieniu ilości osób zamieszkujących w lokalu, powierzchni lokalu i pomieszczeń gospodarczych oraz udziału w częściach wspólnych.
4. Pracownik zobowiązuje się zapłacić opłaty eksploatacyjne, ustalone zgodnie z ust. 3 w terminie 14 dni od wystawienia faktury.

§ 4.

1. Pracownik zobowiązuje się wykorzystywać lokal wyłącznie na cele mieszkaniowe.
2. Pracownik zobowiązuje się używać lokal z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym przepisami prawa.
3. Pracownik zobowiązuje się dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak np. klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
4. Pracownik zobowiązuje się do przestrzegania obowiązującego porządku domowego, zasad p.poż. oraz zwyczajowo przyjętych zasad wspólnego zamieszkiwania.
5. Pracownik zobowiązuje się nie dokonywać zmian naruszających substancję lokalu.
6. Pracownik nie ponosi odpowiedzialności za straty w substancji lokalu wynikłe na skutek normalnego zużycia.
7. Pracownik może dokonać w mieszkaniu adaptacji i ulepszeń tylko za zgodą Pracodawcy i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
8. Pracownik nie ma prawa oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w najem lub podnajem części lub całości lokalu, a także przynależnych pomieszczeń i budynków gospodarczych.

§ 5.

Pracownik zobowiązuje się do ponoszenia nakładów na zajmowany lokal oraz na pomieszczenia przynależne i budynki gospodarcze. W szczególności Pracownik jest zobowiązany do naprawy i konserwacji:

1. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
2. okien i drzwi;
3. wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;

4. trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
5. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
6. pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
7. etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
8. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
9. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
10. pomieszczeń przynależnych i budynków gospodarczych w takim zakresie aby zapewnić ich utrzymywanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

§ 6.

1. Obowiązki w zakresie konserwacji, napraw i utrzymania lokalu, pomieszczeń przynależnych oraz budynku, w którym znajduje się lokal, a nie wymienione w § 5, obciążają Pracodawcę.
2. Do napraw, o których mowa w § 5 nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad urządzeń i materiałów budowlanych oraz generalnych remontów i, które obciążają Pracodawcę.
3. Jeżeli przy przekazaniu lokalu lub w czasie trwania umowy okaże się potrzeba dokonania napraw, które obciążą Pracodawcę, Pracownik powinien zawiadomić go o tym bezzwłocznie, w przeciwnym razie odpowiada za zaistniałą szkodę.
4. Naprawy i odnawianie lokalu w budynku wpisanym do rejestru zabytków mogą być wykonywane po uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Koszty napraw szkód w lokalu, pomieszczeniach przynależnych, budynkach gospodarczych oraz pomieszczeniach wspólnych powstałe z przyczyn leżących po stronie Pracownika lub jego domowników obciążają Pracownika.
6. Pracodawca zobowiązuje się do:
 - a) zapewnienia sprawnego działania istniejących w budynku (poza lokalem) urządzeń

- technicznych, umożliwiających Pracownikowi korzystanie z lokalu,
- b) utrzymywania w należyтым porządku i czystości pomieszczenia i urządzenia budynku służące do wspólnego użytku mieszkańców oraz otoczenie budynku,
 - c) terminowego dokonywania obciążających go napraw,
 - d) dokonywania napraw oraz wymiany instalacji i urządzeń technicznych w zakresie nieobciążającym Pracownika.

§ 7.

1. Pracownik uprawniony jest do wykonywania na koszt Pracodawcy obciążających go napraw, bez przeprowadzenia których korzystanie z lokalu przez Pracownika jest niemożliwe lub znacznie utrudnione, jeżeli Pracodawca mimo dwukrotnych pisemnych wezwań odmówi wykonania tych robót lub mimo zgody na wykonanie nie przystąpi do ich wykonania w uzgodnionym terminie.
2. Pracownik wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Pracodawcę na koszt Pracownika obciążających go napraw, których niewykonanie w terminie może spowodować uszkodzenie budynku, lokalu lub lokalu sąsiedniego. Przed wykonaniem zastępczym Pracodawca pisemnie wezwie Pracownika do przeprowadzenia napraw we własnym zakresie w oznaczonym terminie.

§ 8.

1. Pracownik jest obowiązany, w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić lokal Pracodawcy w celu dokonania:
 - a) okresowego oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania w lokalu,
 - b) za Pracownika obciążających go niezbędnych napraw, o których mowa w § 5, jeżeli Pracownik pomimo uprzedniego wezwania, nie wykonuje ich w terminie wyznaczonym.
2. Jeżeli lokal wymaga wykonania napraw obciążających Pracodawcę, Pracodawca zawiadamia Pracownika z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a Pracownik jest obowiązany udostępnić mu lokal w celu dokonania napraw. Po zakończeniu napraw Pracodawca jest obowiązany pozostawić lokal lub jego część w stanie w jakim znajdował się w chwili udostępnienia.
3. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód w budynku lub w lokalu, Pracownik jest zobowiązany na żądanie Pracodawcy do ich niezwłocznego udostępnienia. Jeżeli Pracownik odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Pracodawca ma prawo wejść do lokalu lub budynku, w razie potrzeby, w obecności właściwych organów.

§ 9.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od do dnia rozwiązania lub ustania stosunku pracy z Pracodawcą, na stanowisku uprawniającym do bezpłatnego mieszkania.
2. Pracodawca ma prawo rozwiązania niniejszej umowy za jednomiesięcznym, pisemnym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec następnego miesiąca kalendarzowego, jeżeli Pracownik:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki wynikające z umowy dopuszczając do powstania szkód w lokalu, budynku lub pomieszczeniach wspólnych, rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko porządkowi domowemu,
 - b) wynajął, podnajął lub oddał do używania całość lub część przedmiotu umowy,
 - c) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, w którym jest położony.
3. Pracodawca ma prawo wypowiedzieć umowę w sposób i na zasadach określonych w ustawie z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Wypowiedzenie umowy powinno być dokonane w formie pisemnej i doręczone drugiej stronie umowy osobiście lub listem poleconym, za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

§ 10.

1. W przypadku ustania zatrudnienia na stanowisku, na którym przysługuje bezpłatne mieszkanie, Pracownik zwalnia lokal w terminie 3 miesięcy od dnia ustania zatrudnienia.
2. Zwolnienie bezpłatnego lokalu polega na:
 - a) opuszczeniu lokalu przez pracownika i członków rodziny,
 - b) opróżnieniu lokalu z będących własnością Pracownika mebli, sprzętów i urządzeń domowych. elementów wyposażenia, zwierząt domowych i gospodarskich, maszyn i urządzeń gospodarczych oraz przekazanie go Pracodawcy, w formie protokołu zdawczo- odbiorczego określającego stan lokalu,
 - c) wymeldowaniu się z lokalu przez Pracownika i członków rodziny.
 - d) przywróceniu stanu lokalu, jaki istniał w dacie jego przekazania oraz zwrocie lokalu w stanie nie pogorszonym,
 - e) odnowieniu lokalu oraz dokonaniu obciążających Pracownika napraw.

3. Pracownik, którego stosunek pracy ustał w związku z przejściem na emeryturę lub rentę w terminie 6 miesięcy od dnia ustania zatrudnienia zwalnia i opróżnia lokal oraz przekazuje go Pracodawcy, w formie protokołu zdawczo - odbiorczego określającego stan lokalu, a ponadto wymeldowuje siebie i członków rodziny z lokalu. Pracodawca ma obowiązek wskazać pracownikowi lokal zamienny oraz pokryć koszty przeprowadzki do tego lokalu. Lokal zamienny nie przysługuje, jeżeli Pracownik posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub zakupił lokal mieszkalny z zasobów Lasów Państwowych na podstawie art. 40a ww. ustawy o lasach.
4. Pracodawca może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych w lokalu przez Pracownika bez zgody Pracodawcy i bez zawarcia uprzedniej umowy określającej sposób rozliczenia i przywrócenia stanu poprzedniego, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniając stopień zużycia według stanu na dzień rozwiązania umowy.
5. Jeżeli, pomimo wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Pracownik nie zwalnia lokalu Pracodawcy przysługuje od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Pracodawca mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Pracodawca może od ww. osób żądać odszkodowania uzupełniającego.
6. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Strony zobowiązują się sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący podstawę do dokonania rozliczeń. W razie uchylania się jednej ze stron od sporządzenia lub podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, druga ze stron, po bezskutecznym pisemnym wezwaniu, ma prawo jednostronnie sporządzić protokół.
7. Rozliczenia z tytułu zajmowania lokalu są dokonywane według cen z dnia sporządzenia rozliczenia.

§ 11.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 17.12.2009r. w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny, oraz sposób i tryb przyznawania i zwalniania tych mieszkań, a także ustalania i wypłaty równoważnika pieniężnego (Dz.U. z 2009 r. nr 221 poz. 1751) oraz Ponadzakładowego Układu Zbiorowego Pracy dla Pracowników PGL LP oraz przepisy ustawy z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 12.

1. Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W okresie obowiązywania umowy Strony są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 13.

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane są przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla położenia lokalu.

§ 14.

1. Traci moc umowa zawarta w dniu
2. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla stron.

Załączniki:

1. protokół zdawczo-odbiorczy z dnia.....

PRACODAWCA

PRACOWNIK

** niepotrzebne skreślić*

Lipniki Łużyckie 03.07.2013 r.

Wójt Gminy Lipinki Łużyckie
Ul. Główna 9
68-213 Lipinki Łużyckie

████████████████████
Ul. ██████████████████
68-200 Żary

Wezwanie do usunięcia braków formalnych

Na podstawie art. 14h w związku z art. 169 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 r., poz. 749 z późn. zm.) w związku z wniesieniem w dniu 17.06.2013 r. wniosku o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego Wójt Gminy Lipinki Łużyckie

wzywa:

do usunięcia braku wskazanego powyżej wniosku, podlegającego na nieprzedstawieniu zgodnie z art. 14b § 3 Ordynacji podatkowej, w sposób wyczerpujący, zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego, gdyż informacje zawarte we wniosku ograniczają się jedynie do rozbudowanego pytania i własnego stanowiska wnioskodawcy.

Zgodnie z art. 169 § 1 Ordynacji podatkowej termin do usunięcia braków wynosi 7 dni od daty otrzymania niniejszego wezwanie.

Nieusunięcie powyżej wskazanego braku w terminie spowoduje wydanie postanowienia o pozostawieniu podania bez rozpoznania.

Sporządzono w 2 egz.
1 a/a
1 adresat.

WÓJT
inż. Mirosław Mroczka



LpO

3143

Żary, 10.07.2013 r.

Zn. Spr: S-2230-2/13

URZĄD GMINY
LIPINKI ŁUŻYCKIE

Wyd. 10.07.2013

Podpis

Sz. P.
Wójt Gminy Lipinki Łużyckie
ul. Główna 9
68-213 Lipinki Łużyckie

Dotyczy: usunięcia braków formalnych do wniosku
o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego

Nadleśnictwo [redacted] przesyła uzupełnienie do wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej w przedmiocie wskazania podatnika podatku od nieruchomości w przypadku, gdy Skarb Państwa Lasy Państwowe, jako właściciel nieruchomości, na której posadowiony jest budynek mieszkalny zawrze z osobą fizyczną umowę najmu, bądź umowę bezpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego (wzory umów załączono do wniosku) znajdującego się w takim budynku lokalu mieszkalnego niestanowiącego odrębnej nieruchomości, przy czym najem (bezpłatne korzystanie) obejmuje możliwość korzystania z przynależnych do lokalu mieszkalnego budynków gospodarczych, bądź pomieszczeń w budynkach gospodarczych, nie obejmuje natomiast gruntu, który pozostaje w dyspozycji Wynajmującego (Pracodawcy).

Nadleśnictwo [redacted] poniżej podaje aktualny wykaz budynków mieszkalnych lub ich części oraz budynków pozostałych lub ich części, stanowiących przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości na terenie Gminy Lipinki Łużyckie:

Nr inw.	Nr działki	Adres - obręb	Powierzchnie użytkowe (D.2.1)		Pozostałe budynki przynależne do lok. mieszk.(D.2.5)
			Mieszkalne m ²	w tym kancelarie Leśnictw m ²	Pozostałe m ²
110/12	[redacted]	b.m. [redacted]	221,87	9,56	49,35
110/2038	[redacted]	b.m. [redacted]	173,80	17,03	



Znak odpowiedzialności gminodark lipinky

korzystania lokal mieszkalny w jednolokalowym budynku wraz z prawem do korzystania z pomieszczeń i budynków przynależnych oraz gruntu, pozostającego do dyspozycji Nadleśnictwa. Umowy zawierane są pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez wnioskodawcę, a zainteresowanymi – osobami fizycznymi. Do wniosku została dołączona przykładowa umowa najmu lokalu i umowa korzystania z bezpłatnego lokalu mieszkalnego.

W związku z powyższym zadano pytanie dotyczące zaistniałego stanu faktycznego.

Kto będzie podatnikiem podatku od nieruchomości, gdy Skarb Państwa, jako właściciel nieruchomości, na której posadowiony jest wolno stojący budynek mieszkalny jednorodzinny zawrze z osobą fizyczną umowę najmu, bądź umowę bezpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego znajdującego się w takim budynku niestanowiącego odrębnej nieruchomości, przy czym najem bądź bezpłatne korzystanie nie obejmie gruntu i całego budynku mieszkalnego.

Stanowisko podatnika.

Wnioskodawca, biorąc pod uwagę treść art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 07.07.1994r Prawo budowlane, w którym zawarta jest definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego, stanowiąca, że dopuszczalne jest w nim wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, uznaje, że nie ma przeciwwskazań prawnych do zawierania umów, których przedmiotem jest jeden lokal znajdujący się w budynku jednolokalowym.

W związku z tym, zdaniem Wnioskodawcy, z treści zawieranych przez niego umów wynika, że ich przedmiotem jest jedynie część nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego znajdującego się w jednolokalowym budynku mieszkalnym, a więc do stanu faktycznego przez niego opisanego zastosowanie znajdzie art. 3 ust.1 pkt 4 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie, z którym posiadacz lokalu mieszkalnego niestanowiącego odrębnej nieruchomości nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości. W związku z tym, osoba, która weszła w posiadanie lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Skarbu Państwa na podstawie umowy najmu czy też umowy bezpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego (wzór umów w załączeniu do wniosku) nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości. Jest bowiem osobą fizyczną, która posiada lokal mieszkalny niestanowiący odrębnej nieruchomości. Jednocześnie wnioskodawca przyjmuje, że podatnikiem w takim przypadku jest zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jednostka organizacyjna Lasów Państwowych czyli Nadleśnictwo [REDACTED]

Wójt Gminy Lipinki Łużyckie uznał za nieprawidłowe stanowisko Wnioskodawcy.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, podatnikiem podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej będące:

1. Właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych;
2. Posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych;
3. Użytkownikami wieczystymi gruntów;
4. Posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:
 - a) wynika z umowy zawartej z właścicielem, Agencją Własności Rolnej Skarbu państwa lub z innego tytułu prawnego, z **wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,**
 - b) jest bez tytułu prawnego z zastrzeżeniem ust. 2

Ust. 2 w/w artykułu określa, iż obowiązek podatkowy dotyczący przedmiotów opodatkowania wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa lub będących w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe - ciąży odpowiednio na jednostkach organizacyjnych *Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa* i jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych, faktycznie władających nieruchomościami lub obiektami budowlanymi.

Przy ustalaniu pojęcia „posiadacz”, którym ustawodawca posługuje się w art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych niezbędne jest uwzględnienie przepisów kodeksu cywilnego, który w art. 336 określa, że posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny) jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). W opisywanym przez wnioskodawcę przypadku, osoba zawierająca umowę z Nadleśnictwem będzie posiadaczem zależnym

Z dołączonych do wniosku umów wynika, że oddany jej zostanie do bezpłatnego korzystania, bądź w najem lokal mieszkalny w jednolokalowym budynku, pozostała zaś część nieruchomości (grunt, garaże, budynki gospodarcze, pomieszczenia przynależne) pozostawione mu zostały do bezpłatnego korzystania , bądź do korzystania odpłatnego w przypadku najmu lokalu. Nie ma przy tym znaczenia, postanowienie umowy, że grunt pozostaje w dyspozycji wynajmującego. Z umowy wyłączona jest kancelaria leśniczego-pomieszczenie administracyjne służące mu do pracy, która jednak zgodnie z pismem uzupełniającym braki z dnia 10.07.2013r. nie znajduje się w każdym budynku mieszkalnym.

110/73	[REDACTED]	b.m.Lipinki	170,80		113,73
110/78/1	[REDACTED]	l.m. [REDACTED]	97,80		32,27
110/506/1	[REDACTED]	l.m. [REDACTED]	93,40		15,80
110/37	[REDACTED]	b.m.ul. [REDACTED]	125,93	13,00	75,66
110/38	[REDACTED]	b.m.ul. [REDACTED]	116,21		78,05
110/11	[REDACTED]	l.m.ul. [REDACTED]	249,87	0,00	
110/11	[REDACTED]	l.m.ul. [REDACTED]	113,39	0,00	
		RAZEM:	1363,07	39,59	364,86

Zdaniem nadleśnictwa , osoba która weszłaby (zdarzenie przyszłe) w posiadanie lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Skarbu Państwa na podstawie umowy najmu czy też umowy bezpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego(wzór umów załączono do wniosku) nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości. Jest bowiem osobą fizyczną , która posiada lokal mieszkalny niestanowiący odrębnej nieruchomości. Podatnikiem podatku od nieruchomości jest w tym przypadku podmiot , który zarządza nieruchomością w imieniu Skarbu Państwa - Nadleśnictwo

[REDACTED]

[REDACTED]

Lipinki Łużyckie, 12.08.2013

Wójt Gminy Lipinki Łużyckie

Ul. Główna 9

68-213 Lipinki Łużyckie

████████████████████

Ul. ██████████████████

68-200 Żary

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Wójt Gminy Lipinki Łużyckie działając na podstawie przepisu art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012.749 j.t.)

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 12.06.2013 r. (data wpływu 17.06.2013 r.) w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji, co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości.

postanawia

uznać, że stanowisko przedstawione we wniosku – jest nieprawidłowe.

UZASADNIENIE

W dniu 17.06.2013r. został złożony wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie podatku od nieruchomości (uzupełniony pismem z dnia 10.07.2013r. doręczonym 11.07.2013r.). Przedmiotem interpretacji jest art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2010.95.613 j.t.).

We wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny.

Wnioskodawca, jako jednostka organizacyjna Lasów Państwowych, zarządza nieruchomościami Skarbu Państwa. W jego zarządzie znajdują się nieruchomości, na których posadowione są wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu art. 3 pkt 2 a, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz. U. 2010.243.1623 j.t.). Wnioskodawca na podstawie umów cywilnoprawnych wynajmuje lub oddaje do bezpłatnego

Powyższe ustalenia wskazują, że przedmiotem umowy nie jest wyłącznie lokal ale cała nieruchomość, z tym jednak zastrzeżeniem, że w budynku znajduje się lokal mieszkalny wyodrębniony faktycznie z pozostałej części nieruchomości.

Dla ustalenia obowiązku podatkowego kluczowe jest postanowienie art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, którego treść wskazuje, że podatnikiem może być również posiadacz części nieruchomości. Z racji tego, że w budynku istnieje lokal mieszkalny niestanowiący odrębnej nieruchomości, który należy potraktować jako część nieruchomości obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od lokalu mieszkalnego ciąży na podmiocie zarządzającym nieruchomością w imieniu Skarbu Państwa czyli na Nadleśnictwie i w tym zakresie posiadacz wyłączony jest z obowiązku podatkowego.

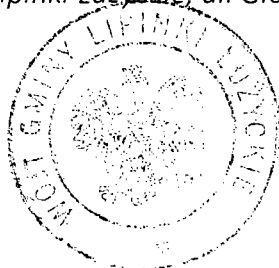
Z umów dołączonych do wniosku o wydanie interpretacji podatkowej wynika jednak, że korzystanie z nieruchomości nie ogranicza się do lokalu mieszkalnego, umowa obejmuje również pomieszczenia przynależne, garaże, budynki gospodarcze oraz grunt. Wobec tego posiadacz tych części nieruchomości będzie podatnikiem podatku od nieruchomości.

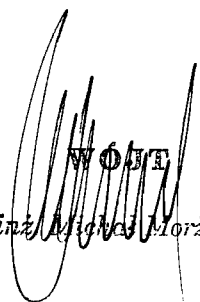
W związku z tym należy uznać, iż osoba wynajmująca, bądź pracownik nadleśnictwa jako posiadacz zależny jest zobowiązany do ponoszenia ciężaru podatku od pozostałej części nieruchomości, wyłączając podatek za lokal mieszkalny niestanowiący odrębnej nieruchomości, co do którego obowiązek podatkowy obciąża Nadleśnictwo.

Reasumując podatnikiem podatku od nieruchomości od lokalu mieszkalnego niestanowiącego odrębnej nieruchomości będzie Nadleśnictwo, zaś co do pozostałej części nieruchomości posiadacz zależny.

Na niniejszą interpretację przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał tę interpretację do usunięcia naruszenia prawa. Wezwanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu interpretacji. Skargę do WSA wnosi się w dwóch egzemplarzach w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a w przypadku udzielenia odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania.

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, który działanie lub bezczynności są przedmiotem skargi na adres: *Urząd Gminy Lipinki Łużyckie, ul. Główna 9, 68-213 Lipinki Łużyckie.*




inż. Michał Morzeck