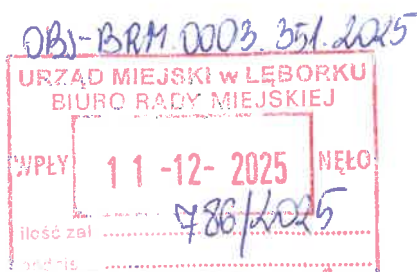


FB.3120.I.426.2025.R



Lębork, dnia 11.12.2025r.

Pani

Teresa Szczepańska
Radna Rady Miejskiej
w Lęborku

W odpowiedzi na Pani pismo z dnia 27.11.2025r. w sprawie „naliczenia podatku od wspólnot mieszkaniowych a brakiem umowy dzierżawy gruntu uprzejmie wyjaśniam”:

1. Po przeprowadzeniu analizy akt podatkowych w roku 2025 **wystawiono 102 decyzje** w sprawie ustalenia podatku od nieruchomości osobom tworzącym wspólnoty mieszkaniowe. Decyzjami tymi objęto nieruchomości (grunty) gminne będące w posiadaniu/użytkowaniu wspólnot mieszkaniowych.

Z tego, w **71 przypadkach nie ma** w aktach podatkowych aktualnie obowiązującej umowy dzierżawy, ani też pisma informującego o bezumownym korzystaniu w roku 2025 z terenu/gruntu będącego własnością Gminy Miasta Lębork.

Powyższe nie oznacza, że decyzje wymiarowe w sprawie ustalenia podatku od nieruchomości za rok 2025 w tych 71 przypadkach wydano z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 707) podatnikami podatku od nieruchomości są między innymi **osoby fizyczne będące posiadaczami** nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub **jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem lub jest bez tytułu prawnego.**

W związku z użytkowaniem, na podstawie zawartych umów dzierżaw lub bezumownie (bez tytułu prawnego) osoby tworzące wspólnoty mieszkaniowe zgłaszały/zgłaszają, poprzez złożenie informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych IN-1, do opodatkowania podatkiem od nieruchomości posiadane/użytkowane grunty gminne. Referat ds. podatków weryfikuje zadeklarowane powierzchnie gruntów z umowami dzierżaw, pismami w sprawie bezumownego korzystania z gruntów gminnych (wydanymi przez właściwą komórkę UM). Po przeprowadzeniu wymaganych czynności, procedur wydawana jest decyzja w sprawie ustalenia podatku od nieruchomości. W myśl art. 6 ust. 6 wyżej przywołanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych osoby fizyczne są obowiązane złożyć właściwemu organowi podatkowemu informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych, sporządzoną na formularzu według ustalonego wzoru, w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających powstanie albo **wygaśnięcie obowiązku podatkowego.**

Decyzja w sprawie ustalenia wysokości zobowiązania podatkowego w podatku od nieruchomości wydawana jest w oparciu o złożoną informację IN-1, podstawy opodatkowania wynikają bezpośrednio ze złożonej deklaracji. Ponadto każda decyzja zawiera pouczenie o treści: „**O wszelkich zmianach mających wpływ na wysokość zobowiązania należy zawiadomić Burmistrza Miasta Lęborka na odpowiednim wzorze informacji w sprawie podatku od nieruchomości, w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmiany.**”

Mając na uwadze powyższe do czasu, kiedy podatnik nie złoży informacji IN-1 o wygaśnięciu obowiązku podatkowego lub nie wpłynie pismo o zaprzestaniu korzystania z gruntu miejskiego od właściwej komórki Urzędu Miejskiego uznaje się, że dana Wspólnota jest w posiadaniu terenu gminnego (bez tytułu prawnego), za który jest zobowiązana do płacenia podatku.

2. Ogółem podatek od nieruchomości wynikający z wyżej opisanych decyzji **stanowi kwotę 36 097,00 zł**, z tego do dnia 05.12.2025r., na rachunek Gminy Miasta Lębork **wpłynęło 35 556,00 zł**.

3. W przypadkach nadpłaconego lub nienależnie zapłaconego podatku organ podatkowy jest zobowiązany stosować się do przepisów rozdziału 9 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 111 ze zm.) dotyczącego nadpłat. Po przeprowadzeniu stosownej procedury określa się lub stwierdza istnienie nadpłaty i następnie w zależności od okoliczności przewidzianych w przepisach prawa podatkowego nadpłatę zalicza się z urzędu na poczet zaległości podatkowych wraz z odsetkami za zwłokę, odsetek za zwłokę od nieregulowanych w terminie zaliczek na podatek, kosztów upomnienia oraz bieżących zobowiązań podatkowych, a w razie ich braku podlegają zwrotowi z urzędu, chyba że podatnik złoży wniosek o zaliczenie nadpłaty w całości lub w części na poczet przyszłych zobowiązań podatkowych.

4. Zgodnie z art. 54 § 4 Ordynacji podatkowej, od dnia następującego po dniu upływu terminu płatności podatku są naliczane odsetki za zwłokę. W przypadku osób fizycznych (w tym osób tworzących Wspólnotę Mieszkaniową) **wysokość zobowiązania** podatkowego za dany rok **i termin/terminy zapłaty tego zobowiązania organ podatkowy ustala w decyzji**. Odsetki za zwłokę podatnikowi (osobie fizycznej) naliczane są dopiero po upływie wyznaczonego w decyzji terminu.

W styczniu 2025r. w tut. urzędzie, przy istniejącym Wydziale Zasobów Komunalnych, powołany został Referat ds. Dzierżaw i Użyczeń, którego celem działania jest uporządkowanie przedmiotu najmu, dzierżaw i użyczeń nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Lębork, w tym spraw w zakresie wspólnot mieszkaniowych.

Kwestia dotycząca przywracania umów dla wspólnot wymaga dłuższego wymiaru czasu niż w pozostałych przypadkach z uwagi na konieczność dostarczania przez właścicieli szeregu dokumentów, w tym uchwał, które są przekazywane przez administratorów z dużym opóźnieniem lub jest trudność uzyskania wymaganej zgody większości właścicieli w ogóle.

Otrzymują:

1. adresat

2. Wydział Zasobów Komunalnych

UM w Lęborku

3. a/a

wyk. MR

Z up. BURMISTRZA

Krzysztof Król
ZASTĘPCA BURMISTRZA