



# KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

## NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16  
e-mail: krs@krs.com.pl, http://www.krs.com.pl  
tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00, tel./fax +48 22/827-43-21

Warszawa, 28 marca 2025 r.

**Szanowny Pan**  
**Jakub Makowski**  
**Dyrektor Departamentu Ochrony Zabytków**  
**w Ministerstwie Kultury i Dziedzictwa Narodowego**

L.dz. LD-51/288/2025/EH/

W imieniu Krajowej Rady Spółdzielczej z siedzibą w Warszawie, w odpowiedzi na pismo nr DOZ- SMOD.300.1.2024.AW z dnia 19 marca 2025 r. informuję, że **w pełni popieramy inicjatywę ZRSM RP dotyczącą zmiany art. 26hb ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych**, co uzasadniam jak niżej:

Zgodnie z art. 26hb ustawy z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 163) - dalej ustawa PIT - podatnik (osoba fizyczna) może odliczyć od podstawy opodatkowania (dochodu) opodatkowanego wg skali podatkowej lub podatkiem liniowym m.in. **wydatki poniesione w roku podatkowym na wpłaty na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej utworzony, zgodnie z odrębnymi przepisami, dla zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków lub znajdującego się w ewidencji zabytków, pod warunkiem, że podatnik w momencie poniesienia wydatku jest właścicielem lub współwłaścicielem zabytku nieruchomego.**

Spółdzielnie mieszkaniowe- zgodnie z przepisami ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r., poz. 558) - dalej uosm - są osobami prawnymi, które są własnością jej członków (osób fizycznych i ewentualnie osób prawnych). Jednakże cechuje je specyfika działalności gospodarczej polegająca na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali

mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości, w których te lokale się znajdują.

Upřednio – do 30.07.2007 r. – członkowie spółdzielni mieszkaniowej mogli uzyskać wyłącznie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego (prawo zbywalne), a ponadto z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawierała umowę o budowę lokalu. W zamian za uzyskanie tych praw członkowie wnosili do spółdzielni wkłady mieszkaniowe lub budowlane w celu pokrycia kosztów budowy nieruchomości, w których te lokale się znajdują. Równowartość wniesionych przez członków spółdzielni wkładów mieszkaniowych lub budowlanych bądź nabytych wkładów budowlanych wraz ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu **reprezentuje ich prawa spółdzielcze do lokali.**

Aktualnie nie jest już możliwe uzyskanie spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

Członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego mają prawo wystąpić do spółdzielni z pisemnym żądaniem o zawarcie z tym członkiem umowy przeniesienia własności lokalu w formie aktu notarialnego (art.12 i art. 17<sup>14</sup> uosm).

Członek spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo nie jest właścicielem lokalu, ale jako członek spółdzielni jest współwłaścicielem majątku spółdzielni Budynki i związany z nimi grunt (prawo wieczystego użytkowania gruntu), **sfinansowane z wkładów mieszkaniowych (budowlanych do 31.07.2007 r.) lokatorów, stanowią bowiem własność spółdzielni, a** członkowie posiadają w tych budynkach spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Jeżeli własność lokalu zostanie wyodrębniona – co następuje po zawarciu aktu notarialnego – **to część budynku** oraz gruntu (prawa wieczystego użytkowania gruntu), **odpowiadająca udziałowi powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, jest własnością lokatora (członka lub osoby niebędącej członkiem),** a nie spółdzielni.

Z powyższego wynika, iż w danej nieruchomości (np. w bloku mieszkalnym) mogą znajdować się lokale, do których członkowie mają ustanowione prawa spółdzielcze oraz członkowie, lub osoby nie będące członkami, posiadające odrębną własność do lokalu.

Należy zaznaczyć, że jeżeli wszystkie lokale zostaną wyodrębnione, wówczas z mocy prawa powstaje wspólnota mieszkaniowa i ta nieruchomości nie należy już do spółdzielni mieszkaniowej.

Zatem, status właściciela lokalu (będącego członkiem spółdzielni lub nie) oraz członka posiadającego ustanowione prawo spółdzielcze do lokalu w danej nieruchomości (bloku) różni się jedynie prawem do lokalu, ale nie różni się eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości czy korzystaniem z tej nieruchomości.

Z tego względu, aby zapewnić utrzymanie substancji mieszkaniowej (bloku) w części nie należącej do wyłącznego korzystania przez członka lub właściciela uosm wprowadziła od 31.07.2007 r. obowiązek tworzenia funduszu remontowego.

*Zgodnie z art. 6 ust.3 uosm Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. **Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.***

Przepis w/w zobowiązuje do wpłat na fundusz remontowy zarówno właścicieli lokali będących lub niebędących członkami spółdzielni, jak i członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu (lokatorskie lub własnościowe).

**Zatem, skoro obowiązek wpłat na fundusz remontowy, w tym na fundusz remontowy nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków - dotyczy zarówno właścicieli lokali jak i osób, które mają jedynie spółdzielcze prawa do lokalu (są jednocześnie współwłaścicielami majątku spółdzielni jako jej członkowie), to uwzględnienie w art. 26 hb ustawy PIT prawa do skorzystania z ulgi „na zabytki” tylko właścicieli lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowej, a pominięcie osób, które posiadają spółdzielcze prawa jest ewidentnym naruszeniem praw konstytucyjnych osób, które w tej samej nieruchomości mają spółdzielcze prawa do lokalu.**

Wpłaty na fundusz remontowy nieruchomości zabytkowej zarówno dokonywane przez właścicieli lokali jak i osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu jednakowo wpływają na fundusz remontowy i są wykorzystywane na finansowanie remontu tego zasobu, jedynie ci drudzy nie mają prawa do skorzystania z ulgi podatkowej.

**Mając na uwadze powyższe proszę o uwzględnienie naszego stanowiska w procesie legislacyjnym.**

Jednocześnie chciałbym stwierdzić, że KRS nie dysponuje tak szczegółowymi danymi dotyczącymi zasobów nieruchomości jakimi dysponują spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe, a w szczególności zasobów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków lub włączonych do jego ewidencji. W myśl obowiązujących przepisów prawa są to bowiem samorządne i niezależne podmioty, które nie mają obowiązku składać wewnątrz struktury organizacyjnej spółdzielczości tak szczegółowych danych.

PREZES ZARZĄDU  
Krajowej Rady Spółdzielczej  
*dr inż. Mieczysław Grodzki*