

Wodzisław Śląski, dnia 6 lutego 2025 r.

ALTER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
ul. Pszowska 307  
44-373 Wodzisław Śląski



**Do**

**Prezydenta  
Miasta Wodzisławia Śląskiego**

**Radnych  
Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego**

Szanowny Panie Prezydencie, Szanowni Państwo Radni,

z związku z uchwalonymi na listopadowym posiedzeniu Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego nowymi stawkami podatku od nieruchomości, nasza Spółka pragnie wyrazić zaniepokojenie tak drastycznymi podwyżkami podatku od nieruchomości i jednocześnie zaapelować o rozważenie możliwości uchwalenia obniżek stawek tego podatku.

Uzasadniając powyższe pragniemy wskazać na wstępie, że sytuacja gospodarcza w naszym kraju od kilku lat znajduje się w bardzo trudnej sytuacji i wydaje się, że z roku na rok jest coraz trudniejsza. Na przedsiębiorców nakładne są coraz wyższe obciążenia oraz zobowiązania, którym niejednokrotnie trudno sprostać. Dla przedsiębiorców z naszego Miasta kolejnym ciosem jest tak znaczna podwyżka podatku od nieruchomości, która stawki podatku, z nielicznymi wyjątkami, w zasadzie zrównuje ze stawkami maksymalnymi.

W rozmowie przedstawiciela naszej Spółki z radnymi, którzy głosowali za podwyższeniem podatku, większość z nich jednoznacznie jako przyczynę wskazała brak podwyżki podatku w okresie ostatnich pięciu lat oraz znaczne zadłużenie miasta, pozostali w ogóle nie mieli zdania w tym przedmiocie. Pragniemy zaznaczyć, że przedstawione argumenty nie mogą być jednak uznane za zasadną przesłankę zwiększenia stawek podatkowych. Tak ustalone stawki podatku przestają obecnie pełnić funkcję redystrybucyjną, zaś stają się w istocie udziałem Miasta w zyskach wynikających z posiadania nieruchomości, a czasami wręcz niezasadnym "haraczem" ściągającym od tych przedsiębiorców, którzy zysków z faktu posiadania nieruchomości nie osiągają wcale lub osiągają je w wysokości nie zapewniającej nawet możliwości pokrycia wszystkich kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości. Prowadzi to do sytuacji, w której przedsiębiorca pozostający właścicielem nieruchomości, pozbawiony zostaje możliwości

gospodarowania swoją własnością w taki sposób, który może mu zapewnić uzyskiwanie zysku, co w konsekwencji prowadzić może do znacznie dalej idących skutków, takich jak: zakończenie prowadzenia działalności, zwolnienia pracowników, a zatem także mniejsze wpływy do budżetu miasta z tytułu podatku dochodowego. Niejednokrotnie tego rodzaju działania organów administracji publicznej, w tym samorządowej, prowadzą do konieczności zastanowienia się przez przedsiębiorców nad innymi rozwiązaniami, które pozwolą zoptymalizować koszty prowadzonej działalności, w tym uiszczenia należności publicznoprawnych. Już teraz po ostatnich podwyżkach podatku od środków transportowych w wielu gminach zaobserwować można chociażby tendencje polegające na tworzeniu oddziałów przedsiębiorców w gminach i miastach, w których stawki tego podatku są mniejsze. Pytanie, czy podwyższając podatki Miasto chce w ten sposób zniechęcić przedsiębiorców do inwestowania tutaj i szukania innych, bardziej przyjaznych miejsc, czy jednak celem Miasta nie powinno być sprzyjanie rozwojowi przedsiębiorczości i tworzenie ku temu odpowiednich warunków.

Poniżej przedstawiamy prostą kalkulację, która pokazuje, jak bardzo obciążony należnościami publicznoprawnymi oraz innego rodzaju kosztami jest przedsiębiorca, którego działalność polega na wynajmie hali o przykładowej powierzchni ok. 1.000 m<sup>2</sup>:

#### PRZYCHÓD:

czynsz w wysokości 17,00 zł / 1 m<sup>2</sup> x 1.000 m<sup>2</sup> = **17.000,00 zł netto miesięcznie.**

#### PODATKI:

- 9% - podatek CIT,
- 19% - podatek dochodowy w razie wypłaty dywidendy,

łącznie daje to 28% i kwotę dochodu na poziomie 12.240,00 zł miesięcznie,

- podatek od nieruchomości w nowej wersji:

- hala 1.000 m<sup>2</sup> x 34,00 zł = 34.000,00 zł / 12 miesięcy = 2.833,00 zł miesięcznie,

- grunt 10.000 m<sup>2</sup> x 1,40 zł = 14.000,00 zł / 12 miesięcy 1.160,00 zł miesięcznie,

- ogrodzenie + kostka (budowle) 200.000,00 zł x 2% = 4.000,00 zł / 12 miesięcy = 333,00 zł miesięcznie,

suma podatku od nieruchomości: 4.326,00 zł miesięcznie,

co daje kwotę dochodu na poziomie **7.914,00 zł netto miesięcznie.**

#### KOSZTY:

- biuro księgowe – ok. 3.000,00 zł netto,
- ZUS – ok. 2.500,00 zł netto,
- fundusz remontowy ok. 3,00 zł / m<sup>2</sup> x 1.000 m<sup>2</sup> = 3.000,00 zł,

suma: **8.500,00 zł netto miesięcznie.**

Prosta kalkulacja prowadzi zatem do wniosku, że działalność takiego przedsiębiorcy staje się

nieopłacalna, gdyż nie osiągnie on zysku, a poniesie stratę. W kalkulacji nie uwzględniono innych standardowych kosztów, takich jak: media, opłaty za telefon, paliwo, inne bieżące koszty.

Z danych ogólnopolskich wynika, że wynajem hali w największych miastach Polski oscyluje w granicach 4,5-6,5 euro, przy czym wolnych (wciąż do wynajęcia) pozostaje bardzo dużo hal. Mając na uwadze dane z naszego regionu wydaje się, że Państwo radni nie dokonali analizy sytuacji na naszym lokalnym rynku. Z danych zawartych chociażby w portalu otodom.pl wynika, że w powiecie wodzisławskim do wynajęcia pozostaje wiele powierzchni użytkowych przeznaczonych na cele usługowe, produkcyjne, ogólnie mówiąc – komercyjne. Dla przykładu do wynajęcia pozostają nowe hale przy ul. Marklowickiej w liczbie trzech po ok. 1.000 m<sup>2</sup> każda. Niestety stoją one puste, gdyż brak jest chętnych na wynajem. Gdyby jednak miały zostać wynajęte, biorą pod uwagę przedstawioną powyżej kalkulację, widać jak na dłoni, że cena wynajmu musiałaby znacznie przekraczać proponowane 17,00 zł / m<sup>2</sup>, gdyż najem na takich warunkach staje się dla właściciela nieopłacalny. To z kolei prowadziłoby do absurdalnej sytuacji, w której stawki najmu w Wodzisławiu Śląskim zrównałyby się, a niejednokrotnie przebiłyby, stawki najmu oferowane w największych miastach Polski. Już poprzednie wysokości stawek podatku od nieruchomości mocno obciążały właścicieli tego typu nieruchomości, zaś obecne są w istocie nie do przyjęcia. Brak odpowiedniej wiedzy oraz brak przeprowadzenia stosownej analizy rynku nieruchomości w naszym Mieście skutkujący zwiększeniem obciążenia z tytułu podatku od nieruchomości, spowodować może skutek wręcz odwrotny do zamierzonego, tj. zamiast zwiększenia wpływów do budżetu Miasta nastąpi ich zmniejszenie. O skutkach dla przedsiębiorców wskazywaliśmy już powyżej...

Obecnie przedsiębiorcy działający w branży handlu oraz wynajmu pracują w istocie na minimalnej marży i minimalnych stawkach. To powoduje, że każda decyzja o zwiększeniu obciążeń, może mieć radykalne dla nich skutki. Wydaje się, że podjęciu przez Państwa decyzji o podwyższeniu stawek podatku, czynności tej nie towarzyszyła jednak żadna refleksja ani analiza dotycząca skutków takiego działania. Niemniej negatywnym skutkiem, które w niedalekiej przyszłości z całą pewnością nastąpią, można jeszcze zapobiec. Nie tylko we własnym imieniu, ale także w imieniu dziesiątek przedsiębiorców, którzy podobnie jak my odczuwają skutki wzrostu podatku od nieruchomości, apelujemy o refleksję i dokonanie stosownych zmian poprzez obniżenie stawek podatku.

Z poważaniem  
**PREZES ZARZĄDU**  
*Wiesław Reś*

**Alter Sp. z o.o.**  
ul. Pszowska 307  
44-300 Wodzisław Śląski  
NIP: 647-251-43-53