**ANEKS DO UMOWY UŻYCZENIA**

**z dnia 23.01.2014r. (ŁW-44/511)**

zawartej pomiędzy:

Grażyną PRZYTUŁA zamieszkałą w Krekolach 32, 11-106 Kiwity, legitymującą się dowodem osobistym nr CFS 460614

i

Ryszardem PRZYTUŁA zamieszkałym w Krekolach 32, 11-106 Kiwity, legitymującym się dowodem osobistym nr CEZ 608281,

zwanymi dalej Użyczającymi,

a

Stowarzyszeniem „Łańcuch Wzajemności”, nr KRS 0000205924, zwanym dalej Biorącym w używanie, reprezentowane przez Członków Zarządu: Wiceprezesa Mariolę JAGIEŁŁO i Jana POWIERŻĘ oraz Skarbnika Wandę POWIERŻA

sporządzony w dniu 25.01.2018r.

§1 pozostaje bez zmian

1. Użyczający oświadczają, że posiadają prawo własnościowe do działki nr 151/2 i 153/3 o pow. 998m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonym w Krekolach nr 32. Budynek ten składa się z 7 pokoi, kuchni, 3 łazienek i 4 piwnic o łącznej powierzchni 271,45m².

2. Użyczający oświadczają, że zawarcie przez nich niniejszej umowy nie narusza praw osób trzecich, a przedmiot użyczenia jest wolny od jakichkolwiek wad.

§2 otrzymuje brzmienie:

1. Użyczający, w celu prowadzenia przez Stowarzyszenie bieżącej działalności statutowej oddają w bezpłatne używanie Biorącemu ogółem 137,26m² pomieszczeń, z czego na parterze: ganek, holl, 1 pokój, kuchnia, korytarzyk i łazienka połączona z kotłownią o pow. 80,32m² (wg załącznika nr 2 pomieszczenia nr 1, 2, 3, 4, 5, 6) i 3 piwnice o pow. 56,94m² (wg załącznika nr 3 pomieszczenia nr 7, 8, 9, 10) budynku opisanego w §1.

2. Użyczający udostępniają również do używania w celu prowadzenia działalności statutowej działki nr 151/2 i 153/3 wymienione w §1 na których znajduje się budynek. Na działkach znajduję się również 3 wiaty wykorzystywane przez Stowarzyszenie, tj. na pojazd, na archiwum i na sprzęt Stowarzyszenia.

3. Użyczający oddają w bezpłatne używanie przedmiot użyczenia opisany w ust. 1 i 2 §2 na czas nieoznaczony.

§3 pozostaje bez zmian 1. Biorący w używanie oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem użyczenia i stwierdza, że znajduje się on w stanie przydatnym do umówionego użycia, nie zgłasza żadnych zastrzeżeń.

2. Potwierdzenie stanu przedmiotu użyczenia nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowić będzie integralną część umowy.

§4 pozostaje bez zmian

1. Użyczający nie mają obowiązku do utrzymywania użyczonych pomieszczeń w stanie zdatnym do umówionego użytku i Stowarzyszenie nie może żądać od nich, aby w trakcie trwania umowy użyczający np. remontowali użyczone nieodpłatnie pomieszczenia.

2. Użyczający na podstawie odrębnych umów z właściwymi podmiotami będą płacić za przedmiot użyczenia czynsz i ponosić koszty opłat za energię elektryczną, wodę i opłaty komunalne.

3. Użyczający nie mają obowiązku ponoszenia kosztów ogrzewania użyczonych pomieszczeń.

§5 pozostaje bez zmian  
Biorący w używanie oświadcza, że będzie używał przedmiot umowy wyłącznie w celu prowadzenia bieżącej działalności statutowej, w tym do prowadzenia biura Stowarzyszenia oraz przechowywania dokumentacji i nie wyda go w używanie osobie trzeciej.

§6 pozostaje bez zmian  
1. Dokonywanie w przedmiocie użyczenia wszelkich przeróbek wymaga zgody pisemnej Użyczających.

2. Biorący do używania zobowiązuje się do wykonywania na własny koszt wszelkich remontów, prac, napraw i czynności niezbędnych do prowadzenia działalności statutowej organizacji oraz do zachowania pomieszczeń w stanie niepogorszonym w czasie trwania umowy.

3. Biorący do używania zobowiązuje się do dbania o wizerunek zewnętrzny używanego terenu wokół budynku oraz do jego estetycznego zagospodarowywania w ramach prowadzonej działalności statutowej.

4. W przypadku rozwiązania umowy Biorącemu do używania nie przysługuje od Użyczających zwrot poniesionych w czasie trwania umowy nakładów, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 § 6.

5. W przypadku rozwiązania umowy Biorący do używania jest zobowiązany zwrócić Użyczającym przedmiot użyczenia w stanie niepogorszonym.

§7 pozostaje bez zmian

Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 6-cio miesięcznego okresu

wypowiedzenia.

§8 pozostaje bez zmian

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają pisemnej formy pod rygorem nieważności.

§9 otrzymuje brzmienie:  
Aneks do umowy został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Załączniki do aneksu do umowy:**

1. Szkic – rzut parteru z zaznaczonymi użyczonymi pomieszczeniami nr 1,2, 3, 4, 5 i 6 wg § 2 aneksu do umowy, potwierdzony za zgodność przez Zarząd Stowarzyszenia i Użyczających;

2. Szkic – rzut piwnic z zaznaczonymi użyczonymi pomieszczeniami nr 7, 8, 9 i 10 wg § 2

aneksu do umowy, potwierdzony za zgodność przez Zarząd Stowarzyszenia i Użyczających;

4. Protokół zdawczo-odbiorczy.

Użyczający       Biorący w używanie

Krekole, dnia 25.01.2018r.

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY**

przekazania lokalu użytkowego w użyczenie

Strona przekazująca: Grażyna PRZYTUŁA i Ryszard PRZYTUŁA

Strona przejmująca: Jan POWIERŻA – Wiceprezes

Mariola JAGIEŁŁO – Wiceprezes

Wanda POWIERŻA – Skarbnik

Strony dokonały komisyjnego przeglądu lokalu użytkowego położonego w Krekolach 32 będącego współwłasnością Grażyny i Ryszarda PRZYTUŁÓW i stwierdziły:

1) Lokal użytkowy użyczany Stowarzyszeniu składa się z:

- ganek, holl, 1 pokój, kuchnia, korytarzyk i łazienka połączona z kotłownią o pow. 80,32m² (wg

załącznika nr 2 pomieszczenia nr 1, 2, 3, 4, 5, 6),

- 4 piwnice o pow. 56,94m² (wg załącznika nr 3 do umowy - pomieszczenia nr 7, 8, 9 i 10)

2) W dniu przeglądu lokal wyposażony jest w:

a) instalację elektryczną – bez oddzielnego licznika poboru

b) przyłącze wodociągowe – bez oddzielnego licznika poboru

c) piec C.O. ze sprawną instalacją sterowniczą

d) kaloryfery centralnego

e) sprawny kanał kominowy

f) w-c drożne do szamba ogólnego

g) okna plastikowe.

3) Stan techniczny lokalu użytkowego oceniono jako bardzo dobry, po remoncie. Stan instalacji elektrycznej, hydraulicznej oraz centralnego ogrzewania jest dobry i nie wymaga naprawy, przy czym strona przyjmująca w użyczenie nie zgłasza uwag.

4) Strona przyjmująca lokal w użyczenie zobowiązuje się do użytkowania przedmiotu użyczenia zgodnie z warunkami określonymi w umowie użyczenia.

5) Adnotacje dodatkowe – lokal użytkowy posiada dodatkowe zabezpieczenie elektryczne i alarm przeciwwłamaniowy.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

PRZEKAZUJĄCY PRZYJMUJĄCY

**C**[**zy członek organizacji może użyczyć swojego mieszkania na siedzibę (biuro) organizacji? Czy użyczający zapłaci podatek?**](http://poradnik.ngo.pl/x/435853;jsessionid=67E738244CBBB7F61C385B721132E6B0)

Tak. Siedziba może być w mieszkaniu jednego z członków organizacji, także jeżeli użyczający jest jednocześnie właścicielem. Właściciel mieszkania/domu powinien podpisać umowę użyczenia (więcej tutaj: [poradnik.ngo.pl/x/504001](http://poradnik.ngo.pl/x/504001)) z członkiem zarządu (zgodnie ze sposobem reprezentacji określonym w statucie) lub z wyznaczonym pełnomocnikiem.

Bezpłatne użyczenie jest wolne od podatku dochodowego od osób fizycznych (czyli np. członek organizacji użyczający lokalu nie zapłaci podatku). Od 2009 r. można bezpłatnie udostępniać nieruchomości (lokale, domy itd.) każdemu, na podstawie pisemnej umowy użyczenia czy też bez takiej umowy zawartej na piśmie, i nie wiąże się to z obowiązkiem zapłacenia przez użyczającego podatku dochodowego od osób fizycznych. Będzie to np. sytuacja, gdy prezes stowarzyszenia użycza mu swoje mieszkanie na siedzibę organizacji, ale nadal sam płaci za nie czynsz.

**Jednak w sytuacji, gdy koszty związane z utrzymaniem lokalu (np. czynsz) ponosi, zgodnie z umową, biorący w używanie, to użyczający** **powinien zapłacić podatek dochodowy od osób fizycznych.** Stanowisko takie wynika z interpretacji izb skarbowych (interpretacje dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z czerwca 2011 r.: [IPPB1/415-342/11-2/JB](http://interpretacje.tmxp.pl/Podatek-dochodowy-od-osob-fizycznych/Zrodla-przychodow/Przychody-z-nieruchomosci-udostepnionej-bezplatnie/279082-lokale-nieruchomosci-umowa-uzyczenia-uzyczenie.html) oraz [IPPB1/415-334/11-2/JB](http://interpretacje.tmxp.pl/Podatek-dochodowy-od-osob-fizycznych/Zrodla-przychodow/Przychody-z-nieruchomosci-udostepnionej-bezplatnie/279141.html)).

**Sporządzona i podpisana umowa użyczenia jest dowodem potwierdzającym, że mamy tytuł prawny do zajmowanego lokalu. Jest to jedna z podstawowych umów, jaką zawierają organizacje pozarządowe. Możemy się z nią zetknąć np. przy ubieganiu się o numer NIP, albo gdy chcemy założyć biuro stowarzyszenia w mieszkaniu jednego z jego członków.**

Użyczenie polega na tym, że użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu w używanie (np. stowarzyszeniu, fundacji) na bezpłatne używanie oddanej mu rzeczy do czasowego z niej korzystania, a biorący ma obowiązek jej zwrotu.

**Na czym to polega:**

* Przedmiotem umowy użyczenia mogą być zarówno nieruchomości (np. lokal mieszkalny, użytkowy), jak i przedmioty ruchome (np. komputer, samochód).
* Umowa powinna określać sposób używania rzeczy przez daną organizację, np. to, że lokal będzie jej siedzibą (biurem). Organizacja ma obowiązek korzystać z tego lokalu w sposób odpowiadający zapisom w umowie.
* Może być zawarta na czas oznaczony (wtedy ustaje w ustalonym w umowie czasie) lub na czas nieoznaczony (np. kończy się wtedy, gdy organizacja „uczyniła z niej użytek przewidziany w umowie”).
* Umowa może być zawarta w dowolnej formie – także ustnie – ale dla celów dowodowych warto, aby była pisemna. Pamiętajmy też, że wszelkie jej zmiany będą wymagały zachowania tej samej formy, w której została zawarta.
* Najczęściej organizacja zobowiązuje się w umowie do pokrywania kosztów utrzymania rzeczy użyczonej (płacenia czynszu, rachunków za gaz, prąd i wodę użyczanego lokalu itp.) i innych związanych z jej eksploatacją.
* Bez zgody użyczającego organizacja nie może użyczyć lokalu komuś innemu. Można to ustalić i zapisać w umowie, np. że organizacja ma prawo do powierzania lokalu innym osobom, ale że zgoda taka wymaga formy pisemnej.
* Użyczający nie ma obowiązku utrzymywania lokalu w stanie zdatnym do umówionego użytku, czyli organizacja nie może żądać od niego, aby w trakcie trwania umowy użyczający np. remontował lokal.
* Jeśli właściciel lokalu jest jednocześnie członkiem zarządu organizacji, która chce użyczyć od niego lokal, umowę powinni podpisać pozostali członkowie zarządu (zgodnie ze sposobem reprezentacji określonym w statucie) jako biorący w używanie oraz właściciel tego lokalu (członek zarządu organizacji) jako strona użyczająca. Zarząd może też udzielić pełnomocnictwa do zawarcia umowy przez pełnomocnika – w imieniu organizacji.
* Zawarcie umowy użyczenia może wiązać się też z obowiązkami podatkowymi - więcej czytaj tutaj: [poradnik.ngo.pl/x/436374](http://poradnik.ngo.pl/x/436374?site_id=339464)

## [Czy od umowy użyczenia lokalu organizacja zapłaci podatek dochodowy?](http://poradnik.ngo.pl/x/436374?site_id=339464)

Obowiązek podatkowy dotyczy tego, kto otrzyma lokal do nieodpłatnego używania, czyli np. fundacja (stowarzyszenie), która korzysta z użyczonego lokalu powinna zapłacić podatek dochodowy. Jeśli jednak jest to organizacja, która wykorzystuje użyczony lokal na cele statutowe (określone w art. 17 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych), to jest ona zwolniona z płacenia podatku dochodowego. O zwolnieniach z podatku dochodowego od osób prawnych czytaj tutaj: [poradnik.ngo.pl/x/470927](http://poradnik.ngo.pl/x/470927).

Warto też pamiętać o obowiązkach podatkowych możliwych po stronie użyczającego, który użycza organizacji lokal - więcej czytaj tutaj: [poradnik.ngo.pl/x/435853](http://poradnik.ngo.pl/x/435853)

[**Kiedy i od jakich dochodów organizacje nie muszą płacić PDOP? Na czym polega zwolnienie ze względu na cel przeznaczenia dochodów?**](http://poradnik.ngo.pl/x/470927)

Ze zwolnienia z podatku dochodowego od osób prawnych może korzystać organizacja, której działalność (określona w jej celach w statucie) ma zakres przewidzianyustawą o CIT (podatku dochodowym osób prawnych).

Przewiduje ona zamknięty katalog działalności, z której dochody fundacji czy stowarzyszenia będą zwolnione od podatku, pod warunkiem że ich cele statutowe będą mieściły się w celach wymienionych w ustawie.

Podstawowym zapisem o zwolnieniu z podatku dochodowego osób prawnych jest zapis  
**art.17 ust.1 pkt 4** ustawy o CIT.  
I tak, wolne od podatku dochodowego są dochody podmiotów, których **celem statutowym** jest:

1. działalność naukowa,
2. naukowo-techniczna,
3. oświatowa, w tym również polegająca na kształceniu studentów,
4. kulturalna,
5. w zakresie kultury fizycznej i sportu,
6. ochrony środowiska,
7. wspierania inicjatyw społecznych na rzecz budowy dróg i sieci telekomunikacyjnej na wsi oraz zaopatrywania wsi w wodę,
8. dobroczynności,
9. ochrony zdrowia i pomocy społecznej,
10. rehabilitacji zawodowej i społecznej inwalidów
11. oraz kultu religijnego.

* Jeśli chodzi o rozumienie „celów statutowych”, to należy mieć na uwadze pismo MF, z którego wynika, że nie tylko bezpośrednie prowadzenie takiej działalności przez daną organizację uprawnia do zwolnienia, lecz także jej wspieranie, o ile wynika to z jej statutu przewidującego występowanie tej organizacji w funkcji podmiotu wspierającego (np. bezpłatne użyczenie logo w ramach akcji solidarności z projektem innej organizacji).
* Ponadto zgodnie z orzecznictwem NSA opisywane zwolnienie dotyczy też dochodów przeznaczonych na opłacenie podatków niestanowiących kosztów uzyskania przychodów związanych z realizowaniem celów statutowych (np. podatek dochodowy).

**Statut organizacji musi wprost określać jej cele.** Tylko wtedy, gdy ściśle odpowiadają one sformułowaniom zawartym w przepisie o zwolnieniu od podatku, możliwe jest skorzystanie z niego. Takie stanowisko przedstawił NSA, wskazując, że cele statutowe jednostki non profit uprawniające ją do zwolnienia z podatku, muszą być wprost określone w statucie. Nie podlegają one żadnej wykładni. W rozpatrywanej sprawie stowarzyszenie faktycznie prowadziło działalność wymienioną w przepisie (art. 17 ust. 1 pkt 4 ustawy o CIT), jednak zdaniem NSA w obliczu braku precyzyjnych zapisów w statucie nie ma to żadnego znaczenia dla zwolnienia z podatku dochodowego (sygn. akt III SA 3422/01).

Trzeba więc *uważać przy interpretacji i ocenie aktualności statutu swojej organizacji. Organizacje często popełniają błędy właśnie przy interpretacji tego, co mieści się w ich działalności statutowej i może podlegać zwolnieniu. Zdarza się też tak, że organizacja rozszerza swoją działalność, ale nie zmienia zapisów o celach w statucie.*

Trzeba pamiętać, że w kwestii opisywanych zwolnień poglądy organów podatkowych są restrykcyjne, tytułem przykładu można wskazać pismo Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie (nr IPPB5/423-146/08-3/AS) z 22 stycznia 2009 r., gdzie czytamy:

*„(…) warunkiem skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 17 ust. 1 pkt 4 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych jest ustalenie, czy cele przewidziane w statucie Instytutu mieszczą się w katalogu celów wymienionych w tym przepisie. Określenie celów statutowych pod kątem uprawnień podatkowych musi być precyzyjne, jasne i nie budzące wątpliwości, gdyż organy podatkowe nie są uprawnione do dokonywania wykładni zapisów statutu. Podkreślić przy tym należy, że wszelkie zwolnienia i ulgi podatkowe w systemie polskiego prawa podatkowego są wyjątkiem (…). Nie można w tym zakresie stosować wykładni rozszerzającej ustawowy zakres zwolnienia podatkowego na pokrywanie wydatków związanych z działalnością podmiotów. Wydatkowanie zatem części dochodu na inne cele lub na nabycie środków trwałych niesłużących bezpośrednio realizacji celów, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 4 ustawy, nie może być objęte przedmiotowo zwolnieniem (…)”.*

Nawet, jeśli przeznaczenie dochodów spełnia wymienione wcześniej warunki to są sytuacje, gdy **zwolnienie to nie ma zastosowania do dochodów organizacji**:

* z działalności polegającej na wytwarzaniu wyrobów przemysłu elektronicznego, paliwowego, tytoniowego, spirytusowego, winiarskiego, piwowarskiego, a także pozostałych wyrobów alkoholowych o zawartości alkoholu powyżej 1,5% oraz wyrobów z metali szlachetnych albo z udziałem tych metali lub dochodów uzyskanych z handlu tymi wyrobami; zwolnieniem objęte są jednak dochody jednostek naukowych i badawczo-rozwojowych, uzyskane z działalności polegającej na wytwarzaniu wyrobów przemysłu elektronicznego (art. 17 ust. 1a pkt 1 ustawy o CIT),
* uzyskanych z działalności polegającej na oddaniu środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych do odpłatnego używania na warunkach określonych w art. 17a-17k ustawy o CIT, czyli na podstawie umowy leasingu (chodzi o sytuację gdy stowarzyszenie prowadzi działalność w tym zakresie),
* dochodów, bez względu na czas ich osiągnięcia, wydatkowanych na inne cele niż statutowe wymienione w tych przepisach (chodzi o cele wykraczające w ustawie poza statutowe określone w art. 17 ust 1 pkt 4).

**W praktyce większość działań organizacji pozarządowych mieści się w ramach wymienionych w art. 17 ust. 1 pkt 4 i dlatego często są zwolnione z podatku dochodowego. *Trzeba jednak pamiętać, że:***

* Cele podlegające zwolnieniu muszą wynikać wprost ze statutu organizacji.
* Samo wskazanie danej działalności w statucie nie decyduje o zwolnieniu. Jeśli organizacja określi w statucie działalność, którą będzie wykonywała, nie oznacza to, że będzie ona automatycznie zwolniona od podatku. Zwolnienia muszą wynikać przede wszystkim z przepisów podatkowych. Zatem statutowa działalność prowadzona przez organizację dodatkowo musi pokrywać się z celami określonymi w art. 17 ust. 1 pkt 4 ustawy o CIT.
* Statut powinien określać nie tylko ogólnie sformułowane cele. Istotne jest również, aby w statucie znalazło się obok wskazania danej działalności (zwykle objętej zwolnieniem) jako celu organizacji, także dość szczegółowe określenie metody realizacji tego celu. Chodzi tu o wskazanie np. narzędzi, osób odpowiedzialnych za wykonanie danych zadań, składników majątku wykorzystanych do realizacji zadań, sposobów finansowania itp.
* Cele statutowe organizacji, które mają uprawniać do zwolnienia, nie muszą być głównymi celami jej działalności.

O celach statutowych stowarzyszenia czytaj tutaj: [http://www.ngo.pl/x/442527](http://poradnik.ngo.pl/x/442527), fundacji czytaj tutaj: [http://www.ngo.pl/x/372499](http://poradnik.ngo.pl/x/372499).