

## U S T A W A

z dnia ..... 2016 r.

### **o spółkach rynku wynajmu nieruchomości**

**Art. 1.** Ustawa określa zasady funkcjonowania spółek rynku wynajmu nieruchomości.

**Art. 2.** 1. Spółką rynku wynajmu nieruchomości jest spółka publiczna w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1639) mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w przypadku której łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) kapitał zakładowy jest nie niższy niż 60 000 000 zł;
- 2) czas trwania jest nieoznaczony;
- 3) akcje zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 4) nie mniej niż 70% wartości bilansowej aktywów stanowią nieruchomości, udziały lub akcje spółek zależnych, o których mowa w art. 7, oraz akcje innych spółek rynku wynajmu nieruchomości;
- 5) nie mniej niż 70% przychodów netto ze sprzedaży pochodzi z najmu nieruchomości lub ich części, lub z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części;
- 6) wartość bilansowa zobowiązań nie przekracza 70% wartości bilansowej aktywów;
- 7) nie mniej niż 90% zysku wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego, pochodzącego z najmu nieruchomości lub ich części, z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części, z odpłatnego zbycia akcji innych spółek rynku wynajmu nieruchomości, lub z dywidend wypłaconych przez spółki zależne, o których mowa w art. 7, jest wypłacanych akcjonariuszom w formie dywidendy w każdym roku obrotowym, albo jeżeli zysk pochodzący z najmu nieruchomości lub ich części, z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części, z odpłatnego zbycia akcji innych spółek rynku wynajmu nieruchomości, lub z dywidend wypłaconych przez spółki zależne, o których mowa w art. 7, który nie został wypłacony akcjonariuszom w formie dywidendy, zostanie przeznaczony na nabycie innych nieruchomości lub ich części, lub udziałów lub akcji stanowiących nie mniej niż 95% udziału w kapitale zakładowym

spółki akcyjnej, spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki komandytowo akcyjnej, w przypadku której nie mniej niż 70% wartości bilansowej aktywów stanowią nieruchomości;

8) przychody z najmu nieruchomości lub ich części są uzyskiwane z najmu co najmniej trzech nieruchomości lub ich części.

2. Spółka rynku wynajmu nieruchomości jest obowiązana spełniać warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 4-6 i 8, na koniec każdego kwartału roku obrotowego.

3. Przedmiotem działalności spółki rynku wynajmu nieruchomości jest najem nieruchomości lub ich części, odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części oraz działalność finansowa w zakresie zarządzania udziałami lub akcjami w innych spółkach (spółkach zależnych).

**Art. 3.** 1. Firma spółki rynku wynajmu nieruchomości zawiera dodatkowe oznaczenie „spółka rynku wynajmu nieruchomości”. Jeżeli statut spółki rynku wynajmu nieruchomości tak stanowi, spółka ta może zamiast tego dodatkowego oznaczenia używać w firmie skrótu „srwn”.

2. Oznaczenia „spółka rynku wynajmu nieruchomości” lub skrótu tego oznaczenia może używać wyłącznie spółka rynku wynajmu nieruchomości działająca na podstawie ustawy.

**Art. 4.** 1. Zarząd spółki rynku wynajmu nieruchomości składa się z co najmniej dwóch członków.

2. Członkiem zarządu spółki rynku wynajmu nieruchomości może być osoba, która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) posiada wykształcenie wyższe;
- 2) nie była karana za umyślne przestępstwo skarbowe;
- 3) posiada nieposzlakowaną opinię w związku ze sprawowanymi funkcjami.

**Art. 5.** Zarząd spółki rynku wynajmu nieruchomości jest obowiązany zapobiegać powstawaniu konfliktów interesów, wykrywać takie konflikty, a w przypadku powstania takiego konfliktu - zapewnić ochronę interesów akcjonariuszy spółki rynku wynajmu nieruchomości.

**Art. 6.** Członkiem rady nadzorczej spółki rynku wynajmu nieruchomości może być osoba, która spełnia warunki, o których mowa w art. 4 ust. 2.

**Art. 7.** 1. Spółką zależną od spółki rynku wynajmu nieruchomości jest spółka akcyjna, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka komandytowo-akcyjna, mająca siedzibę

lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, spełniająca warunki określone w art. 2 ust. 1 pkt 5-7, w przypadku której nie mniej niż 70% wartości bilansowej aktywów stanowią nieruchomości i w której kapitale zakładowym udział wynoszący nie mniej niż 95% posiada spółka rynku wynajmu nieruchomości.

2. Przepis art. 2 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

**Art. 8.** Przez nieruchomości, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5, 7 i 8 oraz w art. 7, rozumie się budynki trwale związane z gruntem lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, z wyłączeniem budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych.

**Art. 9.** W sprawach nieuregulowanych w ustawie do spółek rynku wynajmu nieruchomości stosuje się przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 r. - kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1578 i 1579).

**Art. 10.** Kto nie będąc do tego uprawniony używa w nazwie lub do określenia prowadzonej przez siebie działalności albo w reklamie dodatkowego oznaczenia, o którym mowa w art. 3, podlega grzywnie do 1 000 000 zł lub karze pozbawienia wolności do lat 2.

**Art. 11.** W ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 851, z późn. zm.<sup>1)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4a:

a) po pkt 8 dodaje się pkt 8a w brzmieniu:

„8a) ustawie o spółkach rynku wynajmu nieruchomości - oznacza to ustawę z dnia ... o spółkach rynku wynajmu nieruchomości (Dz. U. ...);”;

b) po pkt 21 dodaje się pkt 21a w brzmieniu:

„21a)spółce rynku wynajmu nieruchomości - oznacza to spółkę, o której mowa w art. 2 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości;”;

2) w art. 17:

a) w ust. 1 w pkt 55 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 56-58 w brzmieniu:

„56) dochody spółek rynku wynajmu nieruchomości uzyskane z:

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 915, 1138, 1146, 1215, 1328, 1457, 1563 i 1662, z 2015 r. poz. 73, 211, 933, 978, 1166, 1197, 1259, 1296, 1348, 1595, 1688, 1767, 1844 i 1932 oraz z 2016 r. poz. 68, 615, 780, 996, 1206, 1454 i 1550.

- a) najmu nieruchomości lub ich części, a także z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części,
  - b) odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółek zależnych, o których mowa w art. 7 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości, lub akcji innych spółek rynku wynajmu nieruchomości;
- 57) przychody spółek rynku wynajmu nieruchomości uzyskane z dywidend wypłaconych przez spółki zależne, o których mowa w art. 7 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości;
- 58) dochody spółek zależnych, o których mowa w art. 7 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości, uzyskane z najmu nieruchomości lub ich części, a także z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części.”
- b) dodaje się ust. 11–18 w brzmieniu:

„11. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 56 lit a, stosuje się również do spółki publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1639), mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, spełniającej warunki określone w art. 2 ust. 1 pkt 1-3 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości, jeżeli spółka ta do końca pierwszego roku podatkowego następującego po roku podatkowym, w którym zostało złożone zawiadomienie, o którym mowa w ust. 15, uzyska przychody z najmu co najmniej jednej nieruchomości lub jej części.

12. Jeżeli spółka, o której mowa w ust. 11, do końca drugiego roku podatkowego następującego po roku podatkowym, w którym zostało złożone zawiadomienie, o którym mowa w ust. 15, nie spełni warunków, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4–8 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości, spółka ta jest obowiązana do złożenia korekty zeznania, o którym mowa w art. 27 ust. 1, za lata podatkowe, w których korzystała ze zwolnienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 56 lit. a, oraz do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę.

13. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 58, stosuje się również do spółki mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w której kapitale zakładowym udział wynoszący nie mniej niż 95% posiada spółka rynku wynajmu nieruchomości, jeżeli spółka ta do końca pierwszego roku podatkowego

następującego po roku podatkowym, w którym zostało złożone zawiadomienie, o którym mowa w ust. 15, uzyska przychody z najmu co najmniej jednej nieruchomości lub jej części.

14. Jeżeli spółka, o której mowa w ust. 13, do końca drugiego roku podatkowego następującego po roku podatkowym, w którym zostało złożone zawiadomienie, o którym mowa w ust. 15, nie spełni warunków, o których mowa w art. 7 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości, spółka ta obowiązana jest do złożenia korekty zeznania, o którym mowa w art. 27 ust. 1, za lata podatkowe, w których korzystała ze zwolnienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 58, oraz do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę.

15. Zwolnienia, o których mowa w ust. 11 i 13, mają zastosowanie wyłącznie do spółek, które złożyły w formie pisemnej do właściwego naczelnika urzędu skarbowego zawiadomienie o wyborze tego zwolnienia.

16. Zwolnienia, o których mowa w ust. 11 i 13, przysługują od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 15.

17. W przypadku złożenia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 15, w trakcie roku podatkowego podatnika, miesiąc jego złożenia jest ostatnim miesiącem jego roku podatkowego. Pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu złożenia zawiadomienia jest pierwszym dniem następnego roku podatkowego, który kończy się z ostatnim dniem roku obrotowego podatnika, w którym zostało złożone zawiadomienie.

18. Przepisy ust. 15-17 stosuje się odpowiednio do spółki rynku wynajmu nieruchomości oraz do spółki zależnej od spółki rynku wynajmu nieruchomości.

19. Przepis art. 22 ust. 4 nie ma zastosowania do dywidend i innych dochodów (przychodów) z udziału w zyskach osób prawnych uzyskanych od spółek rynku wynajmu nieruchomości oraz spółek zależnych, o których mowa w art. 7 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości.”.

**Art. 12.** W ustawie z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 157, z późn. zm.<sup>2)</sup>) w art. 1a w ust. 2 po pkt 14 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 15 w brzmieniu:

---

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 70, z 2015 r. poz.

„15) spółek rynku wynajmu nieruchomości i spółek zależnych, o których mowa odpowiednio w art. 2 i art. 7 ustawy z dnia ... o spółkach rynku wynajmu nieruchomości (Dz. U. ...), oraz spółek, o których mowa w art. 17 ust. 11 i 13 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 851, z późn. zm.<sup>3)</sup>).”.

**Art. 13.** Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,  
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Renata Łućko

Zastępca Dyrektora

Departamentu Prawnego w Ministerstwie Finansów

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

---

73, 978, 1260, 1357, 1634 i 1844 oraz z 2016 r. poz. 615, 904 i 996.

<sup>3)</sup> Patrz odnośnik 1.