

Bielsko-Biała, 14.11.2025

Partia Razem
Zarząd Okręgu Podbeskidzie

Adres do korespondencji:
Partia Razem Okręg Podbeskidzie
ul. 3 Maja 7
43-300 Bielsko-Biała
razem.podbeskidzie@gmail.com

Rada Miejska Cieszyna
ul. Rynek 1
43-400 Cieszyn

Petycja w interesie publicznym

Na podstawie ustawy z dnia 11 lipca 2014 roku o petycjach (Dz.U. z 2014 r., poz. 1195) zwracamy się z wnioskiem do Rady Miejskiej Cieszyna:

1. O poparcie dla podjęcia przez Burmistrza Cieszyna działań prowadzących do pobierania podatku od nieruchomości od lokali mieszkalnych, które nie spełniają funkcji mieszkalnej (tzw. trwałych pustostanów), nabywanych lub realizowanych w celach inwestycyjnych, w szczególności zaś od niesprzedanych mieszkań w zasobie deweloperów i inwestorów, w wysokości odpowiedniej dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej i takiego rozumienia przepisów dot. podatku od nieruchomości uchwalonych przez Radę Miejską.
2. O podjęcie działań zmierzających do uruchomienia w mieście programu "Mieszkanie za remont", jak i przeznaczenia większych środków zarówno na remonty pustostanów we własności gminy, jak i nowe inwestycje w dziedzinie budownictwa społecznego.

Uzasadnienie

Na podstawie uchwały nr VII/81/24 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 października 2024 r. w sprawie określenia na rok 2025 wysokości stawek podatku od nieruchomości, której wykonanie zostało powierzone Burmistrzowi Miasta, ustalono inną wysokość podatku od budynków lub ich części mieszkalnych (1,15 zł za m²) a inną od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej (34,00 zł za m²). Rada Miejska była zobowiązana do dokonania takiego rozróżnienia na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Istotną kwestią pozostaje klasyfikacja lokali, które nie są przeznaczone do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, do odpowiedniej kategorii.

Wspomniana kwestia stała się przedmiotem zainteresowania Naczelnego Sądu Administracyjnego, który w składzie siedmiu sędziów podjął uchwałę z dnia 21 października 2024 r. (sygn. akt III FPS 2/24). W powołanej uchwale, gdzie NSA rozstrzygnął, że lokale mieszkalne, które służą podatnikowi (właścicielowi) do prowadzenia działalności

gospodarczej mogą wciąż być objęte stawką podatkową właściwą dla lokali mieszkalnych, pod warunkiem, że są one przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. *A contrario* więc te lokale, które mimo klasyfikacji w ewidencji gruntów i budynków jako mieszkalne po pierwsze, nie są przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i po drugie „pozostają w dyspozycji przedsiębiorcy (podatnika podatku od nieruchomości), stanowiąc element jego strategii gospodarczej”, należy traktować jako budynki lub ich część zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.

W powoływanej uchwale NSA wprost wskazał: „Podobnie traktować należy sytuację, w której podatnik - przedsiębiorca wprowadził budynek mieszkalny albo nabył budynek lub jego część, jednak nie dokonuje sprzedaży lokali mieszkalnych ani ich nie wynajmuje na cele zgodne z przeznaczeniem (trwale pustostany). Ze zjawiskiem takim często spotkać się można wówczas, gdy lokale mieszkalne nabywane są (lub realizowane) w celach inwestycyjnych jako forma długoterminowej lokaty środków finansowych w oczekiwaniu na wzrost cen (praktyka znana w działalności m.in. funduszy inwestycyjnych). Budynki takie lub ich części można kwalifikować do kategorii towaru mającego na celu zabezpieczenie na przyszłość źródła przychodów, którym jest działalność gospodarcza, a brak realizacji funkcji mieszkalnych ma charakter subiektywny, stanowiąc efekt decyzji gospodarczych podatnika, element jego strategii ekonomicznej”.

W celu właściwego potraktowania petycji należy podkreślić, że NSA szczególny nacisk położył na traktowanie tych lokali jako „element strategii gospodarczej”. W związku z tym, podwyższona stawka nie byłaby wymierzona w lokale mieszkalne, które pozostają puste, bo ktoś nie zamieszkuje w lokalu, ale równocześnie nie prowadzi działalności polegającej na wynajmowaniu lokali lub ich sprzedaży i nie uczynił z lokalu elementu spekulacyjnej inwestycji i szerszej strategii biznesowej.

Chociaż oczywiście uchwała NSA nie stanowi bezpośredniej podstawy prawnej do podjęcia tego typu działań, może stanowić wskazówkę interpretacyjną. W związku z tym, kierując się rozstrzygnięciem NSA, katowicki samorząd zapowiedział dostosowanie polityki miasta do najnowszego orzecznictwa¹, rozpoczynając dyskusję na ten temat w innych miastach Polski. Uchwałę kierunkową w tej sprawie podjęła krakowska rada miejska², do kwestii odniósł się także krakowski Urząd Miasta³. Krakowska rada miejska w uchwale kierunkowej wyznaczyła kierunki działania dla Prezydenta Miasta polegające na podjęciu wszelkich możliwych, koniecznych i prawnie dopuszczalnych działań dążących do przyjęcia pobierania podatku od nieruchomości w omawiany sposób. Ostatnie doniesienia medialne wskazują także na zainteresowanie problemem wśród samorządowców w Warszawie i Łodzi.

Trzeba przyznać, że przemożny wpływ na gwałtowny wzrost cen mieszkań miały kolejne polityki ogólnokrajowe polegające m.in. na dopłatach do kredytów hipotecznych, przy braku efektywnej strategii i odpowiednich funduszy obliczonych na wzrost podaży mieszkań i budownictwo społeczne. Wciąż jednak ustawowym obowiązkiem i zadaniem własnym gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

¹<https://dziennikzachodni.pl/nowsy-podatek-dla-deweloperow-w-katowicach-miasto-kasuje-za-niesprzedane-mieszkania-dzialamy-zgodnie-z-wskazaniami-przepisow/art/1p2-27928061>

² UCHWAŁA NR XXXVI/740/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 września 2025 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa dotyczących pobierania podatku od nieruchomości od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

³<https://krakow.pl/aktualnosci/298499-29-komunikat-podatek-od-nieruchomosci-krakow-ma-na-ok-u-tzw-trwale-pustostany.html>

Warto wskazać, że w całym kraju bezprecedensowy wzrost cen (wg wskaźnika HPI z danych Eurostatu o 114% w latach 2015-2024, z największą dynamiką w latach 2023-2024⁴) doprowadził do patologicznej sytuacji, gdzie mieszkanie - należące do podstawowych dóbr i praw człowieka - zaczęło być wykorzystywane jako przedmiot lokaty kapitału, nakierowanej na zysk, a nieprowadzącej do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Wykorzystanie podatku od nieruchomości jako instrumentu zachęcającego inwestorów do sprzedaży bądź wynajmu, a obniżenia cen i zwiększenia dostępności mieszkań, a zniechęcającego do traktowania mieszkań jako lokaty kapitału, zwłaszcza jeżeli jest to realizacją obowiązującego prawa, jest nie tylko sposobem na poprawienie sytuacji na miejskim rynku nieruchomości, ale także na zwiększenie dochodów budżetowych, które mogą zostać wykorzystane na prowadzenie polityki mieszkaniowej.

Warto także zwrócić uwagę, że omawiana kwestia może stać się przyczynkiem do zmiany polityki mieszkaniowej miasta, bowiem szerzej zakrojona strategia z pewnością okazałaby się skuteczniejsza. Problem pustostanów we własności miasta mógłby zostać ograniczony poprzez realizację programu "Mieszkanie za remont", przewidujący niską stawkę wynajmu w zamian za wkład własny w postaci przeprowadzenia remontu. Miasto powinno także przeznaczać większe środki zarówno na remonty pustostanów we własnym zakresie, jak i nowe inwestycje w dziedzinie budownictwa społecznego. Działania w tym zakresie powinny być transparentne, a listy mieszkań oczekujących na przydział publiczne.

Zarząd Okręgu Podbeskidzie

Aleksandra Bogdańska

Aleksandra Bogdańska

Tymoteusz Dadok

T. Dadok

Przemysław Czernek

Przemysław Czernek

Karolina Golik

Karolina Golik

Rada Krajowa

Magdalena Madzia

Magdalena Madzia

Wyrażamy zgodę na ujawnienie na stronie internetowej podmiotu rozpatrującego petycję lub urzędu go obsługującego danych osobowych podmiotu wnoszącego petycję.

