

**UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA**

z dnia 28 stycznia 2026 r.

w sprawie petycji podmiotu w sprawie w sprawie poparcia dla podjęcia przez Burmistrza Cieszyna działań prowadzących do pobierania podatku od nieruchomości od lokali mieszkalnych, które nie spełniają funkcji mieszkalnej (tzw. trwałych pustostanów) oraz uruchomienia w mieście programu „Mieszkanie za remont”

Na podstawie art. 18b ust. 1 i art. 41a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm) w związku z § 31 ust. 2 Statutu Miasta Cieszyna przyjętego uchwałą nr XLIX/530/18 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 25 października 2018 r. w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Cieszyna, § 2 uchwały nr XLIX/531/18 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 25 października 2018 r. w sprawie szczegółowych zasad wnoszenia inicjatyw obywatelskich, zasad tworzenia komitetów inicjatyw uchwałodawczych, zasad promocji obywatelskich inicjatyw uchwałodawczych oraz formalnych wymogów jakim muszą odpowiadać składane projekty oraz art. 9 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 870)

**Rada Miejska Cieszyna
uchwala, co następuje:**

§ 1. Nie uwzględnić petycji/Uwzględnić petycję podmiotu w sprawie poparcia dla podjęcia przez Burmistrza Cieszyna działań prowadzących do pobierania podatku od nieruchomości od lokali mieszkalnych, które nie spełniają funkcji mieszkalnej (tzw. trwałych pustostanów) oraz uruchomienia w mieście programu „Mieszkanie za remont”.

§ 2. Faktyczne i prawne uzasadnienie rozstrzygnięcia zawartego w § 1 zawiera załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierzyć Przewodniczącemu Rady Miejskiej Cieszyna, zobowiązując go do poinformowania wnioskodawcy o sposobie załatwienia wniosku.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Partia Razem – Okręg Podbeskidzie złożyła za pomocą środków komunikacji elektronicznej, petycję z dnia 14 listopada 2025 r., w której wniosła o:

1. *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. *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.*

W uzasadnieniu petycji wskazano na obecne zapisy uchwały Rady Miejskiej Cieszyna w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz na kwestie klasyfikacji lokali, które nie są przeznaczone do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, do odpowiedniej kategorii. Powołano się przy tym na orzecznictwo sądów administracyjnych, w którym zwrócono szczególną uwagę na lokale podatników – przedsiębiorców, które nie są sprzedawane, ani nie są wynajmowane. Podano także przykłady samorządów, które takie kierunkowe uchwały podjęły.

Ponadto wskazano, iż *omawiana kwestia może stać się przyczynkiem do zmiany polityki mieszkaniowej miasta. Problem pustostanów mógłby zostać ograniczony poprzez realizację programu „Mieszkanie za remont”, przewidujący niską stawkę wynajmu w zamian za wkład własny w postaci przeprowadzenia remontu.*

W stanowisku z dnia 22 grudnia 2025 r. Burmistrz Miasta Cieszyna wskazała, iż *w oparciu o ustawę o podatkach i opłatach lokalnych budynki mieszkalne lub ich części, co do zasady, podlegają opodatkowaniu niską stawką mieszkalną, wpisując się w ten sposób w politykę państwa sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Zasad opodatkowania zostaje zmieniona, gdy cel mieszkalny zostaje zastąpiony celem gospodarczym w ten sposób, że powierzchnie mieszkalne zostają zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. Następnie w stanowisku przytoczono obowiązujące orzecznictwo w zakresie opodatkowania budynków mieszkalnych najwyższą stawką, a także uznania danych lokali za zajmowane na cele mieszkaniowe, czy na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Dalej wyjaśniono jak interpretowane jest sformułowanie *trwale zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych*. Dodatkowo wskazano, iż działania pracowników Wydziału Podatków Dochodów Windykacji i Egzekucji podejmowane są w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz dbałość o dochody budżetu miasta. Pracownicy wymiaru podatku na bieżąco dokonują czynności sprawdzających i weryfikują składane formularze, w których podatnicy oświadczają przedmioty opodatkowania.*

W przypadku ugruntowania się linii orzeczniczej lub wydania stanowiska Ministra Finansów i Gospodarki w sprawie opodatkowania niesprzedanych lub niewynajętych nieruchomości mieszkalnych deweloperów jak i osób fizycznych podjęte zostaną wszelkie działania w celu zastosowania właściwej stawki podatku.

W piśmie Burmistrza Miasta Cieszyna z dnia 2 stycznia 2026 r. odnosząc się do części petycji, w której mowa była o poparciu programu „Mieszkanie za remont” wskazano zaś, że w Gminie Cieszyn

funkcjonuje już możliwość ubiegania się o mieszkania, których najem może nastąpić na rzecz osób zobowiązujących się do wykonania remontu własnym staraniem i na własny koszt z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.

Zgodnie z art. 18b ustawy o samorządzie gminnym rada gminy rozpatruje skargi na działania wójta i gminnych jednostek organizacyjnych, wnioski oraz petycje składane przez obywateli, w tym celu powołuje komisję skarg, wniosków i petycji.

Art.2. ust. 3 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach stanowi, iż przedmiotem petycji może być żądanie, w szczególności, zmiany przepisów prawa, podjęcia rozstrzygnięcia lub innego działania w sprawie dotyczącej podmiotu wnoszącego petycję, życia zbiorowego lub wartości wymagających szczególnej ochrony w imię dobra wspólnego, mieszczących się w zakresie zadań i kompetencji adresata petycji. Zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów. Ponadto art. 18 ust. 1 o samorządzie gminnym stanowi, że do właściwości rady gminy należą wszystkie sprawy pozostające w zakresie działania gminy, o ile ustawy nie stanowią inaczej.

Kwestie przedstawione w treści złożonej petycji stanowią przedmiot uchwał podejmowanych przez radę, bowiem to rada gminy na podstawie art. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, a na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, podejmuje uchwałę w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, czy o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zasadniczo zatem przedmiot petycji mieści się w zakresie zadań i kompetencji Rady Miejskiej Cieszyna.

Jeśli uznać, że podmiot wnoszący petycję wskazuje na konieczność zmian w uchwałach rady w sprawie stawek podatku od nieruchomości, czy w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, to żądania petycji mogą zostać uznane za obejście inicjatywy uchwałodawczej mieszkańców (niezależnie od tego, że brak jest w świetle obowiązujących przepisów prawa podstaw do dokonania zmian, o których mowa jest w petycji).

Zgodnie z art. 41a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym grupa mieszkańców gminy posiadających czynne prawo wyborcze do organu stanowiącego może wystąpić z obywatelską inicjatywą uchwałodawczą. Stosownie do delegacji zawartej w art. 41a ustawy o samorządzie gminnym rada gminy posiada legitymację do określenia szczegółowych zasad wnoszenia inicjatyw obywatelskich.

Zamknięty katalog podmiotów, którym przysługuje inicjatywa uchwałodawcza zawarty jest w § 31 ust. 2 Statutu Miasta Cieszyna przyjętego uchwałą nr XLIX/530/18 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 25 października 2018 r. w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Cieszyna zgodnie z którym inicjatywa uchwałodawcza przysługuje:

- 1) *Burmistrzowi,*
- 2) *komisjom,*
- 3) *klubom radnych,*
- 4) *grupie co najmniej 3 radnych,*
- 5) *mieszkańcom Cieszyna posiadającym czynne prawo wyborcze do Rady w liczbie co najmniej 300, na zasadach określonych w odrębnej uchwale.*

Uchwałą nr XLIX/531/18 z dnia 25 października 2018 r. Rada Miejska Cieszyna określiła szczegółowe zasady wnoszenia inicjatyw obywatelskich, zasady tworzenia komitetów inicjatyw uchwałodawczych, zasady promocji obywatelskich inicjatyw uchwałodawczych oraz formalne wymogi jakim muszą odpowiadać składane projekty. Zgodnie z §2 przedmiotowej uchwały

z inicjatywą uchwałodawczą może wystąpić co najmniej 300 mieszkańców Cieszyna. Jedna osoba nie posiada legitymacji do złożenia wniosku w sprawie podjęcia przez Radę Miejską uchwały.

Podmiot składający niniejszą petycję nie znajduje się zatem w kręgu osób, którym taka inicjatywa przysługuje.

Także jeśli tylko uwzględnić petycję w zakresie *poparcia dla podjęcia przez Burmistrza Cieszyna działań prowadzących do pobierania podatku od nieruchomości od tzw. trwałych pustostanów*, to należy przez rozumieć podjęcie przez radę uchwały o kierunkach działania burmistrza na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym. Także zatem w tym zakresie, stanowiłoby to w rzeczywistości obejście przepisów o inicjatywie uchwałodawczej.

Petycja była przedmiotem obrad Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej Cieszyna w dniu 20 stycznia 2026 r. Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej Cieszyna wskazała, że pozytywne rozpatrzenie kwestii stanowiących przedmiot petycji oznaczałoby konieczność zainicjowania podjęcia uchwał zmieniających przepisy lokalne związane ze stawkami podatku od nieruchomości, czy z programem gospodarowania mieszkaniowym zasobie gminy, czy też wreszcie konieczność podjęcia uchwały kierunkowej dla organu wykonawczego, co stanowi obejście przepisów proceduralnych, związanych z inicjatywą uchwałodawczą mieszkańców.

Rada Miejska Cieszyna podziela/nie podziela stanowisko Komisji Skarg, Wniosków i Petycji i uznaje petycję za bezzasadną.

Niniejsza uchwała wraz z uzasadnieniem stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia petycji w rozumieniu art. 13 ustawy o petycjach i zostanie ona doręczona podmiotowi wnoszącemu petycję. Sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.