

**UCHWAŁA NR XXVII/302/2026
RADY MIASTA USTROŃ**

z dnia 29 stycznia 2026 r.

w sprawie rozpatrzenia petycji dotyczącej stawki podatku od nieruchomości od lokali mieszkalnych, które nie spełniają funkcji mieszkaniowej (tzn. trwałych pustostanów) oraz od lokali mieszkalnych krótkotrwale wynajmowanych (tzn. najem krótkoterminowy) oraz podjęcia działań w kierunku rejestrowania lokali przeznaczonych na najem krótkoterminowy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 18b ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 poz. 1153 ze zm.) w związku z art. 9 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870)

**Rada Miasta Ustroń,
uchwała co następuje:**

§ 1.

Po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, Rada Miasta Ustroń uznaje, że petycja wniesiona w dniu 25 listopada 2025 r. przez Partię Razem – Zarząd Okręgu Podbeskidzkiego, zawartą w pkt 1 i 2 dotycząca:

- pobierania od lokali mieszkalnych, które nie spełniają funkcji mieszkaniowej (tzn. trwałych pustostanów) oraz od lokali mieszkalnych krótkotrwale wynajmowanych (tzn. najem krótkoterminowy) podatku od nieruchomości 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 oraz
- podjęcia działań w kierunku rejestrowania lokali przeznaczonych na najem krótkoterminowy, nie zasługuje na uwzględnienie z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu.

§ 2.

Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Miasta Ustroń do zawiadomienia wnoszącego petycję o sposobie jej załatwienia.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

Michał Kubok

UZASADNIENIE

W dniu 25 listopada 2025 r. do Rady Miasta Ustroń wpłynęła petycja Partii Razem - Zarząd Okręgu Podbeskidzie o pobieranie podatku od nieruchomości od lokali mieszkalnych, które nie spełniają funkcji mieszkaniowej (tzn. trwałych pustostanów) nabywanych i realizowanych w celach inwestycyjnych oraz lokali mieszkalnych, które nie spełniają funkcji mieszkaniowej w związku z powtarzającym się krótkotrwałym, odpłatnym i niezwiązanym z funkcją budynku wyznaczoną w ewidencji gruntów i budynków najmem, zbliżonym do świadczenia usług hotelarskich, 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 oraz podjęcia działań w kierunku rejestrowania lokali przeznaczonych na najem krótkoterminowy.

Zgodnie z art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (dalej u.s.g.) rozpatrywaniem petycji zajmuje się Komisja Skarg, Wniosków i Petycji. Przewodniczący Rady Miasta Ustroń przekazał petycję do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji celem jej rozpatrzenia oraz przedstawienia Radzie Miasta Ustroń opinii w sprawie, której petycja dotyczy.

Na wstępie wskazać należy, iż zgodnie z art. 2 ust 3 ustawy o petycjach przedmiotem petycji może być żądanie, w szczególności, zmiany przepisów prawa, podjęcia rozstrzygnięcia lub innego działania w sprawie dotyczącej podmiotu wnoszącego petycji, życia zbiorowego lub wartości wymagających szczególnej ochrony w imię dobra wspólnego, mieszczących się w zakresie zadań i kompetencji adresata petycji.

W dniu 12 stycznia 2026 r. odbyło się posiedzenie Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, podczas którego rozpatrzono petycję i dokonano jej oceny. Komisja Skarg, Wniosków i Petycji zapoznała się z treścią petycji i uznała, że pismo spełnia wymogi formalne, bowiem zostało wniesione w interesie publicznym, sporządzone w języku polskim i podpisane. Po zapoznaniu się z jej treścią Komisja Skarg, Wniosków i Petycji uznała jednak, iż petycja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sposób opodatkowania podatkiem od nieruchomości uregulowany jest w ustawie z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. 2025, poz. 707 dalej: u.p.o.l.). Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a. W myśl art. 1a ust. 2a u.p.o.l. do budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami. Zgodnie zaś z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l. wyższą stawką podatku opodatkowane są budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej,

Powołany w petycji wyrok NSA z dnia 21 października 2024 r. sygn. akt III FPS 2/24, wskazuje, iż *Budynki, sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków w rozumieniu art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.) jako mieszkalne, przeznaczone do najmu, w ramach prowadzonej przez podatnika podatku od nieruchomości (wynajmującego) działalności gospodarczej, w takiej części, w jakiej służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych najemców, należy traktować jako budynki mieszkalne lub ich części, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.).*

Rozwiązania proponowane w petycji, wymagają rozwiązań systemowych i zmian legislacyjnych na szczeblu krajowym. Aktualnie to organ gminy (wójt/burmistrz/prezydent), a nie przedsiębiorca, musi udowadniać, że lokal mieszkalny służy celom prowadzenia działalności gospodarczej, a nie mieszkaniowym. Konstrukcja ta prowadzi do istotnych trudności dowodowych po stronie gminy, generując konieczność prowadzenia czasochłonnych czynności sprawdzających, oględzin, analiz dokumentów oraz ustaleń faktycznych (wizja lokalna, przeszukiwanie platform najmu, wyzwanie właściciela do wyjaśnień itp.), które nie dają gwarancji osiągnięcia jednoznacznego rezultatu. Brak ustawowych definicji, co należy rozumieć przez „trwały pustostan” (a co wymaga ustawowego określenia progu liczby miesięcy nieużytkowania lokalu) czy przez „najem krótkoterminowy” (co wymaga określenia liczby dni wynajmowania takiego lokalu) może doprowadzić do chaosu interpretacyjnego i wręcz paraliżu organów zwłaszcza w miastach turystycznych i uzdrowiskowych. Nadto brak ustawowych narzędzi umożliwiających skuteczne pozyskiwanie informacji od podatników oraz brak domniemania nie wykorzystania lokalu na cele mieszkaniowe po upływie określonego

czasu, powodują, że organ gminy narażony jest na długotrwałe postępowania, często kończące się sporami przed SKO a następnie sądami administracyjnymi. Z tego względu aby organ mógł działać na podstawie i w granicach prawa, niezbędna jest nowelizacja ustawy podatkowej, gdzie inicjatywę ustawodawczą zgodnie z art. 118 Konstytucji przysługuje posłom, Senatowi, Prezydentowi Rzeczypospolitej i Radzie Ministrów. Zgodnie zaś z art. 32 ust. 2 Regulaminu Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. *Poselskie projekty ustaw mogą być wnoszone przez komisje sejmowe lub co najmniej 15 posłów podpisujących projekt.* Tylko taka zmiana realnie usprawni proces ustalania właściwej stawki podatku od nieruchomości. Tylko wprowadzenie jasnych, ustawowych kryteriów kwalifikacji lokali oraz obowiązków informacyjnych po stronie podatników, umożliwią organom gminy skuteczne i proporcjonalne wykonywanie zadań podatkowych.

W zakresie podjęcia działań w kierunku rejestrowania lokali przeznaczonych na najem krótkoterminowy, wskazać należy iż aktualnie brak jest podstawy prawnej do prowadzenia tego rejestru. Aktualnie trwają prace nad rządowym projektem ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw, dot. m.in. regulacji najmu krótkoterminowego. Projekt wprowadza podstawę prawną do zamieszczenia na stronie ministra właściwego ds. turystyki Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych. Wykaz ten umożliwi zebranie w jednym centralnym punkcie informacji, dotyczących tzw. innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie. CWTON będzie prowadzony na zasadach zbliżonych do Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich. Przy rejestracji obiektom będą nadawane indywidualne numery identyfikacyjne przez wójtów, burmistrzów, prezydentów miast. Tym samym po przyjęciu w/w ustawy, zostanie wprowadzony ustawowy obowiązek rejestrowania lokali przeznaczonych na najem krótkoterminowy.

W wyniku rozpoznania przedmiotu złożonej petycji, a także po przeprowadzonej dyskusji, Komisja Skarg, Wniosków i Petycji uznała, że przeprowadzona analiza nie daje podstaw do uwzględnienia petycji.

Rada Miasta Ustroń stwierdza, że Komisja Skarg, Wniosków i Petycji należycie zbadała petycję i zarekomendowała jej rozpatrzenie zgodnie z § 1 niniejszej uchwały. Mając na uwadze powyższe Rada Miasta Ustroń przyjmuje uzasadnienie Komisji jako własne i postanawia uznać, iż petycja nie zasługuje na uwzględnienie.

Niniejsza uchwała wraz z uzasadnieniem stanowią zawiadomienie o sposobie załatwienia petycji w rozumieniu art. 13 u.p. Poucza się wnoszącego petycję o treści art. 13 § 2 u.p. zgodnie z którym sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.