

**UCHWAŁA NR XX/401/2025
RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ**

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie uznania petycji z 30 września 2025 r. dotyczącej stawek podatku od nieruchomości od lokali mieszkalnych, które nie spełniają funkcji mieszkalnej (tzw. trwałych pustostanów) oraz o podjęcie działań zmierzających do uruchomienia w mieście programu "Mieszkanie za remont", za niezasługującą na uwzględnienie

Na podstawie art.18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 870)

**Rada Miejska
p o s t a n a w i a:**

§ 1. Uznaje się, że petycja wniesiona 30 września 2025 r. dotycząca stawek podatku od nieruchomości od lokali mieszkalnych, które nie spełniają funkcji mieszkalnej (tzw. trwałych pustostanów) oraz o podjęciu działań zmierzających do uruchomienia w mieście programu "Mieszkanie za remont", nie zasługuje na uwzględnienie.

§ 2. Uzasadnienie dla sposobu rozpatrzenia petycji stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. O sposobie rozpatrzenia Przewodnicząca Rady Miejskiej zawiadomi wnoszącą petycję.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Dorota Piegzik-Izydorzyc

Załącznik do uchwały nr XX/401/2025
Rady Miejskiej w Bielsku-Białej
z dnia 18 grudnia 2025 r.

Uzasadnienie

1 października 2025 r. do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej Bielska-Białej (KSWiP) skierowana została petycja (data wpływu 30 września 2025 r.) dotycząca stawek podatku od nieruchomości od lokali mieszkalnych, które nie spełniają funkcji mieszkalnej (tzw. trwałych pustostanów) oraz o podjęcie działań zmierzających do uruchomienia w mieście programu "Mieszkanie za remont".

Autorzy petycji wnioskują o:

1. poparcie dla podjęcia przez Prezydenta Miasta Bielska-Białej 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 dotyczących 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.

Pismem z 8 października 2025 r. KSWiP zwróciła się do Prezydenta Miasta o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie.

29 października 2025 r. do KSWiP została przekazana odpowiedź Prezydenta Miasta.

Komisja ustaliła następujący stan prawny i stan faktyczny.

1. KSWiP, zapoznała się z uchwałą siedmiu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego (NSA) z 21 października 2024 r. sygn. akt III FPS 2/24 w sprawie opodatkowania lokali mieszkalnych stanowiących własność przedsiębiorcy, z której wynika, że budynki sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków 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 część.

Należy wskazać, że sposób opodatkowania podatkiem od nieruchomości wynika z przepisów ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (dalej: u.p.o.l. – Dz.U. 2025.707). 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. Warunkiem opodatkowania budynków/lokalii mieszkalnych wyższą stawką podatku, jest ich zajęcie na prowadzenie działalności gospodarczej, zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l.

Wskazać należy, że w powołanej wyżej uchwale NSA jest mowa o lokalach mieszkalnych stanowiących „trwałe pustostany”. Jednak, to nie przedsiębiorca musi udowodniać, że lokal mieszkalny służy celom mieszkaniowym, lecz organ podatkowy musi wykazać, że nieruchomość jest faktycznie zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej. Są zatem pytania, które obecnie pozostają bez jednoznacznej odpowiedzi, m.in.: kiedy lokal faktycznie staje się tzw. trwałym pustostanem, czy pusty lokal przez 6 miesięcy to już „trwały pustostan”, czy może jeszcze nie?

Dlatego też, zanim zostanie wszczęte postępowanie podatkowe (organ podatkowy ma prawo przeprowadzić kontrolę podatkową pięć lat wstecz), koniecznym jest wykluczenie wszystkich aspektów, które budzą wątpliwości, w celu uniknięcia ewentualnych skutków finansowych i konieczności zwrotu podatku wraz z odsetkami i kosztami postępowania, w przypadku złej oceny przeznaczenia lokalu.

Jeżeli w toku postępowania zostanie udowodnione, że lokal mieszkalny stanowi „trwały pustostan”, a rozstrzygnięcia organów wyższego stopnia i sądów, co do decyzji wydanych przez inne miasta w tym przedmiocie, potwierdzą prawidłowość takiego stanowiska, to dany budynek podlegać będzie opodatkowaniu stawką przewidzianą dla budynków mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

2. Stwierdzić należy, że zapewnianie większej ilości mieszkań przeznaczonych na wynajem z niskim czynszem (mieszkania komunalne i społeczne) od wielu lat jest ważnym elementem polityki Miasta. Wskazują na to zarówno zrealizowane w ciągu ostatnich 6 lat inwestycje, jak i plany kolejnych działań w tym obszarze.

Jeżeli chodzi o inwestycje już zakończone to od 2019 roku wyremontowano ponad 60 budynków za ponad 100 mln zł, w których powstało ponad 300 wyremontowanych „pod klucz” lokali. W tym czasie wyremontowano także ponad 1200 pustostanów w pozostałych budynkach, a w październiku 2025 r. oddano do zasiedlenia największą inwestycję w zakresie mieszkalnictwa komunalnego w historii Miasta, tj. 205 lokali w budynkach przy ul. Wapiennej/Solskiego. Razem daje to ponad 1700 udostępnionych mieszkańcom lokali z czynszem kilkukrotnie niższym niż czynsz na rynku prywatnym.

Jeżeli chodzi o plany na kolejne lata, Miasto ma aktualnie złożone wnioski o dofinansowanie z Funduszu Dopłat remontu kompleksowego 21 budynków, w których planuje się remont „pod klucz” 193 lokali, a także wnioski o dofinansowanie remontu 68 pustostanów. Łączny koszt powyższych inwestycji to ponad 100 mln zł z czego 80% sfinansowane zostanie przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach Funduszu Dopłat.

Sektor mieszkań komunalnych, który ma zaspokajać potrzeby mieszkańców o najniższych dochodach jest uzupełniany o sektor mieszkań społecznych, którego grupą docelową są osoby o trochę wyższych dochodach. Bielsko-Bialskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w 2023 roku oddało do użytku 30 lokali w ramach budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Batorego 26 i planuje realizację inwestycji polegającej na budowie 60 lokali mieszkalnych przy ul. Stefana Starzyńskiego, a także budowę osiedla wielorodzinnego przy ul. Sarni Stok. W tej samej formule Społeczna Inicjatywa Mieszkańcowa Śląsk Południe planuje budowę budynku wielorodzinnego przy ul. Stażystów w Bielsku-Białej.

Z powyższego wynika, że Miasto wykorzystuje dostępne możliwości w zakresie poszerzania zasobów mieszkaniowych tak komunalnego jak i społecznego budownictwa czynszowego. Głównym ograniczeniem dla Miasta w tym zakresie jest dostępność środków finansowych.

Mając na uwadze powyższe, KSWiP nie dostrzega potrzeby zmiany polityki mieszkaniowej Miasta Bielska-Białej. Polityka ta, mając na uwadze jej adresatów, tj. osoby o najniższych dochodach, zmierza do udostępniania lokali wyremontowanych. Należy wyjaśnić przy tym, iż większość pustostanów w mieszkaniowym zasobie komunalnym znajduje się w budynkach przeznaczonych do remontu generalnego, bez którego remontowanie znajdujących się w nich pustostanów nie jest zasadne z punktu widzenia przede wszystkim technicznego, ale również ekonomicznego. Tym bardziej lokale takie nie mogłyby być przeznaczone do remontu przez najemców w ramach programu „Mieszkanie za remont”. Pozostałe zaś pustostany są remontowane na bieżąco (ponad 1200 w ostatnich 6 latach). Należy także zaznaczyć, iż w 2020 roku, jeszcze przed pojawieniem się możliwości uzyskania atrakcyjnych dofinansowań na remonty lub budowę budynków z Funduszu Dopłat (do 85% kosztów przedsięwzięcia, które to dofinansowania weszły w życie 5 marca 2021 r.), Miasto podjęło próbę wprowadzenia przepisów odzwierciedlających założenia programu „Mieszkanie za remont”. Wojewoda Śląski proponowanym rozwiązaniem zarzucił m. in: niezgodność zapisów uchwały dotyczących przeprowadzania remontów przez przyszłych najemców z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (z art. 6c i 6d) a także brak podstawy prawnej do różnicowania dochodów wnioskodawców (przepis art. 21 ust. 3 pkt. 1 ww. ustawy nakazuje określenie w przedmiotowej uchwale dochodów wyłącznie dla najmu socjalnego oraz na czas nieoznaczony i nie przewiduje możliwości ustalenia odrębnego kryterium dochodowego np. dla lokalu za remont).

Mając na uwadze rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego nr NPII.4131.1.409.2020 z 17 kwietnia 2020 r. w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały nr XVII/387/2020 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z 17 marca 2020 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej”, a także istniejące możliwości uzyskiwania dofinansowań na remonty budynków i pustostanów w wysokości 80% planowanych kosztów, dążenia Miasta w zakresie polityki mieszkaniowej zmierzają do zapewnienia osobom o najniższych dochodach bezpiecznego, przygotowanego do zamieszkania lokum. Miasto podziela tym samym pogląd Nadzoru Prawnego co do niezasadności różnicowania gospodarstw

domowych pod względem dochodowym, które to różnicowanie mogłoby stawiać w uprzywilejowanej pozycji gospodarstwa domowe w lepszej sytuacji finansowej.

Działania Miasta w powyższej kwestii opierają się na założeniu, że to samorzady powinny wziąć na siebie ciężar inwestycji w zasób komunalny przy jednoczesnym finansowaniu tych działań z budżetu państwa. Źródłem finansowania remontów gminnych lokali mieszkalnych nie powinny być zatem osoby o najniższych dochodach, które wymagają wsparcia mieszkaniowego.

KSWiP na posiedzeniu 15 grudnia 2025 r., po analizie treści petycji, przepisów prawa, pozyskanych informacji i materiałów oraz po przeprowadzonej dyskusji podzieliła stanowisko Prezydenta Miasta i w drodze głosowania uznała powyższą petycję za niezasługującą na uwzględnienie.