

REZOLUCJA
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia ... października 2025 r.



Na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz § 44 ust. 3 Statutu Miasta Gdańska stanowiącego Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LI/1431/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 sierpnia 2010 r. w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Gdańska (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 119, poz. 2300, zm.: z 2014 r., poz. 472 i 3489, z 2018 r. poz. 4010, z 2022 r. poz. 2935) oraz na podstawie § 14 ust. 1 pkt 1 Regulaminu Rady Miasta Gdańska stanowiącego załącznik do Uchwały Nr LIII/1551/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 października 2010 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Rady Miasta Gdańska (zm. uchwałą Nr XXIX/800/16 z dn. 29 września 2016 r., zm. uchwałą Nr XII/239/19 z dn. 27 czerwca 2019 r.)

podejmuje się
REZOLUCJĘ
skierowaną do Prezydenta Miasta Gdańska
w sprawie lokali mieszkalnych niewykorzystywanych do celów mieszkalnych,
lecz przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej, w szczególności działalności
najmu krótkoterminowego

§ 1.

Rada Miasta Gdańska zwraca się do Prezydenta Miasta Gdańska o podjęcie wszelkich możliwych i dopuszczonych prawem działań w kierunku pobierania podatku od nieruchomości od lokali mieszkalnych niewykorzystywanych do celów mieszkalnych, lecz przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej, w szczególności działalności najmu krótkoterminowego – 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.

Stanowiąc o kierunkach działań, Rada Miasta Gdańska wskazuje, że priorytetem jest, aby na terenie Miasta Gdańska działalność gospodarcza polegająca na najmie krótkoterminowym lokali była jak najmniej uciążliwa dla mieszkank i mieszkańców Gdańska, zwłaszcza zamieszkujących lokale sąsiednie względem tych wykorzystywanych na najem krótkoterminowy.

§ 2.

Powierza się Przewodniczącej Rady Miasta Gdańska przekazanie rezolucji Prezydentowi Miasta Gdańska.

Przewodnicząca
Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

UZASADNIENIE

Preferencyjna, najniższa stawka podatku od nieruchomości powinna mieć zastosowanie wyłącznie do nieruchomości rzeczywiście wykorzystywanych do celów mieszkaniowych (niezależnie od tego czy potrzeby mieszkaniowe zaspokaja tam właściciel mieszkania czy też np. najemca).

Charakter nieruchomości w ujęciu budowlanym - jako budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego - nie jest przesądzający dla zastosowania niższej stawki podatku od nieruchomości. Jeśli nieruchomość mieszkalna wykorzystywana jest jako przedmiot działalności gospodarczej to powinna być ona opodatkowana 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.

Realizacji potrzeb mieszkaniowych nie należy utożsamiać z zakwaterowaniem mającym charakter krótkotrwały i nie wiążący się z podstawową funkcją budynku wyznaczoną w ewidencji gruntów i budynków. Tym samym krótkotrwały, odpłatny najem lokali mieszkalnych (na dobę lub kilka, kilkanaście dni) zbliżony jest w istocie do świadczenia usług hotelarskich i w związku z tym taka czynność skutkuje zajęciem lokalu mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej.

Rada Miasta Gdańska ustanawia dla Prezydenta Miasta Gdańska kierunek działań - tj. pobierania podatku od nieruchomości od lokali mieszkalnych niewykorzystywanych do celów mieszkalnych, lecz przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej, w szczególności działalności najmu krótkoterminowego – 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.

Priorytetem jest, aby na terenie Miasta Gdańska działalność gospodarcza polegająca na najmie krótkoterminowym lokali była jak najmniej uciążliwa dla mieszkank i mieszkańców Gdańska, zwłaszcza zamieszkujących lokale sąsiednie względem tych wykorzystywanych na najem krótkoterminowy.

Ministerstwo Sportu i Turystyki prowadzi prace nad projektem ustawy, która m.in. wprowadziłaby rejestr mieszkań wynajmowanych krótkoterminowo. W oczekiwaniu na uchwalenie i przyszłe ewentualne wejście w życie ustawy regulującej najem krótkoterminowy, należy wykorzystać dostępne narzędzia.

Zwiększenie ściągalności podatku od nieruchomości w prawidłowej stawce (od działalności gospodarczej polegającej na najmie krótkoterminowym) daje realną szansę na zwiększenie dostępności lokali przeznaczonych do celów mieszkaniowych (w tym najmu długoterminowego). Właściciel lokalu stojący przed decyzją czy wykorzystywać mieszkanie na najem krótkoterminowy, czy najem długoterminowy, który ma świadomość konieczności zastosowania wyższej stawki podatku przy najmie krótkoterminowym, a niższej stawki przy długoterminowym, ma motywację ekonomiczną do tego,

aby wprowadzić swoje mieszkanie jednak na rynek najmu długoterminowego. Z kolei najem długoterminowy jest co do zasady mniej uciążliwy dla sąsiadów. Ponadto zwiększenie podaży mieszkań do najmu długoterminowego powinno mieć korzystny dla najemców wpływ na wysokość czynszów najmu, a przez to zwiększenie dostępności najmu dla szerszego grona osób.

Prezydent Miasta Gdańska w tym celu powinien podjąć wszelkie możliwe i dopuszczalne prawem działania. Oprócz porównania danych podanych do celów rozliczeń podatku od nieruchomości z danymi z Ewidencji Obiektów Noclegowych, zasadne jest też zweryfikowanie danych z dużych platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym – takich, jak booking.com, a wiadome jest, że Prezydent Miasta Gdańska takie dane posiada, albowiem zostało to przedstawione przez Panią Skarbnik Miasta Gdańska podczas prac Komisji Strategii, Budżetu i Nadzoru Właścicielskiego Rady Miasta Gdańska.

Stosownie do z art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153.) do wyłącznej właściwości Rady Miasta Gdańska należy stanowienie o kierunkach działania Prezydenta Miasta Gdańska.

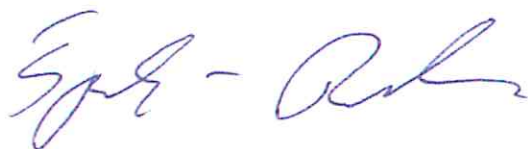
Zgodnie z art. 14 ust. 1 pkt 1 Regulaminu Rady Miasta Gdańska stanowiącego załącznik do Uchwały Nr LIII/1551/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 października 2010 r w sprawie uchwalenia Regulaminu Rady Miasta Gdańska w trybie przewidzianym dla uchwał, Rada może podejmować rezolucje - zawierające prawnie wiążące wezwanie Prezydenta do podjęcia wskazanego w rezolucji działania.

Stąd też rezolucja jest właściwą formą dla ustanowienia przez Radę Miasta Gdańska kierunków działań Prezydenta Miasta Gdańska.

WNIOSKODAWCA:

W imieniu Klubu Radnych Koalicji Obywatelskiej w Radzie Miasta Gdańska

Cezary Śpiewak-Dowbór – Przewodniczący



OPINIA RADCY PRAWNEGO: