

**UCHWAŁA NR RADY MIASTA GDAŃSKA**  
z dnia

**w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Gdańska dotyczących pobierania podatku od nieruchomości od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) Rada Miasta Gdańska uchwala, co następuje:

§ 1

Ustala się dla Prezydent Miasta Gdańska kierunki działania polegające na podjęciu wszelkich możliwych, koniecznych i prawnie dopuszczalnych działań prowadzących do pobierania podatku od nieruchomości od lokali mieszkalnych, które nie spełniają funkcji mieszkalnej (trwałych pustostanów), nabywanych lub realizowanych w celach inwestycyjnych, w szczególności zaś od niesprzedanych mieszkań w zasobie deweloperów i inwestorów oraz lokali wykorzystywanych w celach prowadzenia 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.

§ 2

Ustala się dla Prezydent Miasta Gdańska kierunki działania polegające na podjęciu wszelkich możliwych, koniecznych i prawnie dopuszczalnych działań prowadzących do doprowadzenia do sytuacji, w której stawka podatku od nieruchomości od lokali mieszkalnych służących celom mieszkaniowym pobierana była po udowodnieniu przez właściciela zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

§ 3

Ustala się dla Prezydent Miasta Gdańska kierunki działania polegające na podjęciu wszelkich możliwych, koniecznych i prawnie dopuszczalnych działań prowadzących do skutecznej weryfikacji obiektów służących do celów najmu krótkoterminowego celem naliczania stawki 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.

§ 4

W przypadku zaistnienia jakichkolwiek wątpliwości natury interpretacyjnej zapisy zawarte w niniejszej uchwale należy rozumieć wyłącznie oraz jedynie jako wytyczną, zalecenie, sugestię, cel, priorytet czy też wskazówkę o charakterze ogólnym, skierowane przez Radę

Miasta Gdańska do Prezydent Miasta Gdańska, co niezależnie od innych form interpretacji stanowi wykładnię autentyczną, posiadającą formalną moc wiążącą co do norm przez siebie uchwalonych, dokonaną przez Radę Miasta Gdańska jako organ stanowiący Gminy Miasta Gdańska.

## § 5

Wykonanie uchwały powierza się Prezydent Miasta Gdańska.

## § 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

Na podstawie obowiązującej uchwały nr VII/89/24 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 września 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, stawki podatku nieruchomości od budynków lub ich części ustalono w innej wysokości od budynków mieszkalnych (1,19 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej), a w innej od budynków i ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej (34,00 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej).

Te przepisy wprost wynikają z rozróżnienia i wytycznych wprowadzonych w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Kwestia zakwalifikowania lokali mieszkalnych, które nie służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych do odpowiedniej kategorii była w przeszłości przedmiotem sporu prawnego. W tej sprawie zapadła uchwała Składu Siedmiu Sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 października 2024 r., sygn. akt III FPS 2/24, gdzie przesądzono, 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* 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”*<sup>1</sup>, 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***

---

<sup>1</sup> uchwała Składu Siedmiu Sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 października 2024 r., sygn. akt III FPS 2/24

*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”<sup>2</sup>.*

Zważywszy na całość przywoływanego orzeczenia, która a priori odnosiła się do lokali, w których prowadzona jest działalność najmu krótkoterminowego zważyć należy na konieczność podjęcia działań dążących do skutecznej weryfikacji takich lokali i zbieraniu o nich informacji. Niezbędne jest wykreowanie odpowiednich narzędzi dążących do weryfikacji działalności, jej rejestrowania oraz opodatkowania. Należy ich szukać na poziomie lokalnym jak i zabiegać o ich jak najszybsze wprowadzenie na poziomie ustawodawstwa krajowego jeżeli zachodzi taka konieczność. Lokale takie bowiem nie służą realizacji potrzeb mieszkaniowych ani właścicieli, ani najemców tychże. Właściciele nie zamieszkują lokali w sposób ciągły (minimum cały rok), a najemcy a priori realizują potrzeby turystyczne i zakwaterowania tymczasowego. Potrzeby takie mogą być realizowane w innych, dedykowanych na te cele obiektach, które objęte są innego rodzaju daninami i opłatami. Sytuacja taka kreuje szkodliwą i nierówną konkurencję, w której pewne podmioty są w pozycji podatkowo-uprzywilejowanej. Najem krótkoterminowy wpływa również w istotny sposób na tkankę miejską oraz tworzenie się lokalnej społeczności. Warunkuje ceny w danym obszarze oraz dostępność określonych usług, które nie są zbieżne z celami miasta i gminy jako podmiotu dążącego do posiadania jak największej liczby stałych mieszkańców oraz odpowiedniego zadbania o jakość ich życia.

Wnioskodawcy wskazują, że z obowiązującego stanu prawnego, precyzyjnie wyjaśnionego przez Naczelny Sąd Administracyjny niezbieżnie wynika, że wyższą stawką podatku, właściwą dla lokali zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, mogą być objęte tylko te trwałe pustostany, które utrzymane są w tej formie **jako element strategii gospodarczej**. Podwyższona stawka nie może zatem obejmować lokali mieszkalnych, 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 ekonomicznej. W związku z tak ustaloną interpretacją obowiązujących przepisów inne miasta dokonują już korekty w praktykach podatkowych. Przykładem są Katowice, które, jak donoszą media, naliczyły deweloperom od niesprzedanych mieszkań podatek na podstawie stawki właściwej dla budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej<sup>3</sup>.

Podjęcie przez Prezydenta działań zmierzających do naliczania podatku od nieruchomości zgodnie z treścią przedstawionej uchwały będzie wypełniało cel dostosowania praktyki miasta

---

<sup>2</sup> ibidem

<sup>3</sup> <https://businessinsider.com.pl/prawo/podatki/deweloperzy-zaplaca-wyzszy-podatek-sa-pierwsze-decyzje/ykd13wm>

do obowiązujących przepisów. Przede wszystkim jednak będzie miało zarówno pozytywny wpływ na finanse miasta, gdyż podniesie przychód z podatku, którego wpływ w całości trafia do gminy, a także może stanowić impuls ekonomiczny dla deweloperów i inwestorów do wypuszczenia na rynek mieszkaniowy lokali mieszkalnych, których nasze miasto tak bardzo potrzebuje. Wyrówna również szanse konkurencyjne na rynku zakwaterowania dla turystów.