Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Zawadzkiem w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości

I. ***Przedstawienie istniejącego stanu w sprawie; wyjaśnienie potrzeb i celu podjęcia uchwały; wykazanie różnic pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem sprawy.***

Podatki i opłaty lokalne stanowią istotne źródło dochodów własnych gminy, a ich wysokość kształtowana jest w ramach tzw. władztwa podatkowego jednostek samorządu terytorialnego.

Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 707 z późn. zm.) jest aktem prawnym wprowadzającym między innymi obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości, stanowiącego dochody gminy. Warunkiem poboru podatku jest wykonanie dyspozycji, zawartej w art. 5 tej ustawy, nakładającej na Radę Gminy (tutaj: Radę Miejską) obowiązek określenia stawek podatku od nieruchomości na terenie gminy w drodze uchwały. Rada Miejska może ustalać wysokość stawek poszczególnych podatków, jednak wyłącznie w granicach określonych przepisami ustawowymi. Oznacza to, że przy podejmowaniu uchwał rada powinna uwzględniać zarówno lokalne potrzeby finansowe, jak i ustawowe limity stawek maksymalnych.

Stawki określone przez Radę Miejską nie mogą być wyższe od stawek maksymalnych, które – na podstawie art. 20 w/w ustawy ulegają corocznie zmianie na następny rok podatkowy w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszego półrocza roku, w którym stawki ulegają zmianie, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Minister Finansów, w drodze obwieszczenia z dnia 23 lipca 2026 r. (Monitor Polski poz. 741) ogłosił górne granice stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2027, na podstawie Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego *w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2026 r.*, który wyniósł 102,7. Oznacza to, że nastąpił ich realny wzrost o 2,7% (w ubiegłym roku wskaźnik ten wzrósł o 4,5%).

Projekt uchwały zakłada wzrost obowiązujących do tej pory stawek podatku od nieruchomości o około 4,5% dla każdego rodzaju opodatkowania, za wyjątkiem wymienionych poniżej przedmiotów oraz utrzymując na obecnym poziomie stawki dla budowli lub ich części służących do odprowadzania i oczyszczania ścieków, tj. 1% i pozostałych budowli w wysokości 2% ich wartości.

Dla następujących przedmiotów opodatkowania proponuje się przyjąć maksymalne stawki (opodatkowanie obecnie nie znajduje zastosowania w gminie Zawadzkie, ze względu na brak wymienionych gruntów i budynków):

- dla gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych w wysokości 7,35 zł od 1 ha powierzchni,

- dla gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową etc. w wysokości 4,85 zł od 1 m^2 powierzchni,

- dla budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym w wysokości 17,09 zł od 1 m^2 powierzchni.

Proponuje się pozostawienie bez zmian stawek dla budowli lub ich części służących do odprowadzania i oczyszczania ścieków na poziomie 1% oraz dla pozostałych 2%.

Proponowany wzrost stawek podatku od nieruchomości wynika m. in. z następujących czynników (niezależnych od gminy – podwyżki dotyczą wszystkich jednostek samorządu terytorialnego):

- koszty związane z podwyższeniem płacy minimalnej w roku 2027 do wysokości **4.950,00** zł. Obecnie, w 2026 roku, płaca minimalna wynosi **4.806,00** zł (wzrost o 144,00 zł). Zatem wzrost kosztów wynagrodzeń dotyczy każdej z dziewięciu (9) jednostek budżetowych gminy oraz urzędu,

- koszty związane z podwyższeniem stawki godzinowej dla umów cywilnoprawnych w roku 2027 do wysokości 32,30 zł. Obecnie, w roku 2026, stawka wynosi 31,40 zł (wzrost o 0,90 zł),
- stały wzrost cen usług, materiałów, związanych z planowanymi przez gminę inwestycjami.

Istotnym czynnikiem, mającym wpływ na drastyczne obniżenie dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, jest odbywająca się obecnie likwidacja infrastruktury przez aktualnego właściciela terenów po byłej Walcowni. Skutki finansowe dla gminy, tj. strata dochodów gminy Zawadzkie w krótkim okresie czasu, będzie miała znaczny wpływ na budżet i wypłacalność gminy.

Skutki obniżenia górnych stawek podatków obliczone za okres III kw. 2026 r. (ubytek w dochodach gminy spowodowany rezygnacją z maksymalnych stawek podatków) przedstawiają się następująco:
- w podatku od nieruchomości od osób prawnych – 740.773,56 zł,
- w podatku od nieruchomości od osób fizycznych – 202.380,49 zł,
- w podatku od środków transportowych od osób prawnych – 178.583,13 zł,
- w podatku od środków transportowych od osób fizycznych – 143.590,19 zł,

co łącznie daje kwotę **1.265.327,37 zł.**

II. *Charakterystyka przewidywanych skutków społecznych i gospodarczych.*

Ustalenie stawek podatku od nieruchomości na poziomie niższym od ustawowych, ma wpływ na utratę dochodów bieżących.

Gmina realizuje zadania własne oraz zlecone. Wiele zadań, które zostało scedowanych na gminę, gmina finansuje samodzielnie lub w większej części. Przekazanie tych zadań przez organy rządowe nie daje gwarancji otrzymania dodatkowych środków finansowych na obsługę zadań zleconych.

III. *Skutki finansowe związane z wejściem w życie uchwały.*

Przyjęcie zaproponowanych stawek wpłynie na możliwość realizacji podstawowych zadań gminy, wynikających z obowiązujących ustaw, właściwe i rzetelne wykonanie przez gminę Zawadzkie swojej funkcji. Podwyższenie podatków przyczyni się do dalszego rozwoju gminy, finansowania inwestycji w ramach własnego budżetu oraz utrzymania wszystkich jednostek budżetowych i infrastruktury (drogi, oświetlenie). Stale wzrastają koszty funkcjonowania gminy, w tym: oświaty, oświetlenia, remontów dróg.
W przypadku przyjęcia proponowanych stawek podatku na rok 2027 dla poszczególnych przedmiotów opodatkowania, planuje się wzrost dochodów gminy o kwotę **507.397,94 zł**, przy założeniu, że wszyscy podatnicy uregulują swoje zobowiązania.
Poniżej przedstawiono wpływy dochodów z tytułu podatku od nieruchomości w poszczególnych latach budżetowych:

Rok budżetowy	Plan	Wykonanie
2020	8.200.000,00	7.992.254,59
2021	8.712.691,38	8.309.367,62
2022	9.494.110,00	9.322.844,79
2023	10.420.000,00	10.464.353,67
2024	11.700.000,00	11.636.836,60
2025	12.294.752,00	12.134.652,20
III kw. 2026	12.245.000,00	9.713.872,25

Źródło: opracowanie własne

Załącznik do projektu uchwały Rady Miejskiej w Zawadzkiem w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości

Propozycje stawek podatku od nieruchomości na 2027 rok

Przedmiot opodatkowania	**Stawki obowiązujące w roku 2026**	**Propozycja stawek na 2027 rok**	**Różnica pomiędzy stawkami w złotych/w procentach (+/-)**	**Górne granice stawek kwotowych podatków na rok 2027** (Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 23.07.2026 r., poz. 741)
1) Grunty:				
a) związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	1,42	1,48	+0,06	1,49
b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	7,15	7,35	+0,20	7,35
c) pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,72	0,75	+0,03	0,80
d) niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji	4,72	4,85	+0,13	4,85
2) Budynki lub ich części:				
a) mieszkalne	1,20	1,27	+0,07	1,29
b) związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	32,13	33,80	+1,67	36,49
c) zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	16,64	17,09	+0,45	17,09

d) związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń	7,24	7,47	+0,23	7,47
e) pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	11,09	11,39	+0,30	12,33
3) Budowle lub ich części:				
a) służące do odprowadzania i oczyszczania ścieków	1,0 %	1,0%	-	2% wartości określonej w art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7
b) pozostałe	2,0%	2,0%	-	2% wartości określonej w art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7

Źródło: opracowanie własne

Opracowała:
Halina Cytacka
Kierownik Referatu Finansowo-Budżetowego