

Druk Nr 15.

Projekt

z dnia 25 września 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ**

z dnia 2024 r.

w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 t.j. ze zm.) oraz art. 5 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 t.j.), uchwala się co następuje:

§ 1. Określa się stawki podatku od nieruchomości:

1. Od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych - od 1 m² powierzchni użytkowej - 1,00 zł,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenia działalności gospodarczej - od 1 m² powierzchni użytkowej - 33,72 zł,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - od 1 m² powierzchni użytkowej - 15,92 zł,
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - od 1 m² powierzchni użytkowej - 6,93 zł.

2. Od pozostałych budynków lub ich części, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - od 1 m² powierzchni użytkowej - 9,95 zł, z tym że:

- a) od budynków gospodarczych - od 1 m² powierzchni użytkowej - 5,73 zł,
- b) od garaży - od 1 m² powierzchni użytkowej - 9,46 zł,
- c) od garaży, w których przechowywane są samochody lub wózki inwalidzkie - od 1 m² powierzchni użytkowej - 5,07 zł,

3. Od budowli - od ich wartości - 2%.

4. Od gruntów:



- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - od 1 m² powierzchni - 1,33 zł,
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 6,84 zł od 1 ha powierzchni,
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - od 1 m² powierzchni - 0,59 zł,
- d) 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, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego - 4,51 zł od 1 m² powierzchni.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kostrzyn nad Odrą.

§ 3. Uchyla się uchwałę Nr LI/337/23 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 9 listopada 2023 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2023 r. poz. 2771).

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i wchodzi w życie od dnia 1 stycznia 2025 roku.

Przewodniczący Rady
Miasta

Marek Tatarewicz

*Pod względem formalnoprawnym
bez zastrzeżeń*
Radca prawny
Andrzej Ksokowski

BURMISTRZ
dr Andrzej Kunt

Skarbnik Miasta
mgr Mirosława Budzińska

UZASADNIENIE

Zasady określone w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych narzucają samorządom maksymalizację dochodów bieżących. Artykuł 242 ust.1 mówi: organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego nie może uchwalić budżetu, w którym planowane wydatki bieżące są wyższe niż planowane dochody bieżące powiększone o przychody, o których mowa w art. 217 ust. 2 pkt 5, 7 i 8. Przy ograniczonych możliwościach kreacji bieżących dochodów, głównym ich źródłem są przede wszystkim podatki lokalne.

Projekt uchwały w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości przygotowano na podstawie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 ze zm.). Ustawa ta określa maksymalne stawki podatków i opłat lokalnych. Minister Finansów corocznie zmienia stawki zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Stawki maksymalne na rok 2025 wzrosły o 2,7% w stosunku do roku 2024. Wskaźnik ten został ogłoszony w komunikacie Prezesa GUS z 16 lipca 2024 r. (M.P. z 2024 poz. 645).

Stawki maksymalne podatku od nieruchomości na 2025 r. kształtują się następująco:

- 1) od budynków mieszkalnych – 1,19 zł/m²,
- 2) od budynków zw. z działalnością gospodarczą – 34,00 zł/m²,
- 3) od budynków zajętych na obrót materiałem siewnym – 15,92 zł/m²,
- 4) od budynków związanych ze świadczeniami zdrowotnymi – 6,95 zł/m²,
- 5) od budynków pozostałych – 11,48 zł/m²,
- 6) od gruntów zw. z działalnością gospodarczą – 1,38 zł/m²,
- 7) pod wodami powierzchniowymi - 6,84 zł/ha,
- 8) od gruntów pozostałych – 0,73 zł/m²,
- 9) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji - 4,51 zł/m².

Modyfikacja stawek podatku od nieruchomości skutkuje wyższym wzrostem wpływów do budżetu Miasta, choć nadal będzie utrzymywać te stawki na poziomie niższym od stawek maksymalnych. Udział proponowanych stawek podatkowych w stosunku do stawek maksymalnych dla gruntów i budynków zawiera się w przedziale od 44% do 100% stawki maksymalnej. Nie dokonuje się zmian stawek, które dotyczą mieszkańców nieprowadzących działalności gospodarczej i właścicieli domów jednorodzinnych.

Proponowany poziom wzrostu stawek podatkowych jest wynikiem kontynuacji polityki systematycznych zmian podatków vs inflacji z uwzględnieniem zmian w przepisach prawnych, mających na celu zapewnienie wzrostu dochodów budżetowych na poziomie umożliwiającym realizację założonych zadań szczególnie w kontekście uwarunkowań wynikających z ustawy o finansach publicznych. Ponadto realizacja wielu przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga ponoszenia dodatkowych wydatków na etapie użytkowania.

Przygotowując projekt uchwały odniesiono się również do stawek podatku od nieruchomości prognozowanych na terenie innych miast województwa lubuskiego, w których liczba mieszkańców zbliżona jest do 18 tys. oraz miast sąsiadujących z Kostrzynem. Zestawienie przykładowych stawek znajduje się w poniższej tabeli:

Rodzaj podatku	Kostrzyn	Żagań	Słubice	Dębno	Witnica	Gubin	Nowa Sól	Świebodzin	Barlinek	Żary	Międzyrzecz	średnia z innych gmin
grunty pozostałe	0,59	0,61	0,67	0,47	0,69	0,65	0,35	0,57	0,59	0,61	0,71	0,63
budynki mieszkalne	1,00	0,92	1,09	0,77	1,10	1,00	0,94	0,92	0,92	1,00	1,15	0,99
grunty związane z działalnością gospodarczą	1,33	1,14	1,27	0,88	1,24	1,20	1,19	1,07	1,09	1,16	1,34	1,20
budynki związane z działalnością gospodarczą	33,72	28,36	31,34	19,67	31,00	29,00	31,66	26,48	28,78	28,78	33,10	29,61

Zmiana stawek nie różnicuje podatników pod względem obciążeń podatkowych.

Obliczenia dla przykładowych rodzajów nieruchomości przedstawiono poniżej:

Porównanie obciążenia podatkowego dla niektórych rodzajów nieruchomości w latach 2024 i 2025

(kwota podatku zaokrąglona do pełnych złotych)

rodzaj nieruchomości	podstawa opodatkowania	pow. w m ²	stawka w 2024 r.	podatek w 2024 r.	proponowana stawka na 2025 r.	podatek w 2025 r.
mieszkanie w bloku	mieszkanie	50	1,00	50,00	1,00	50,00
	grunt przynależny	25	0,57	14,25	0,57	14,25
				64,00		64,00
domek jednorodzinny w mieście	mieszkanie	150	1,00	150,00	1,00	150,00
	grunt	900	0,57	513,00	0,57	513,00
				663,00		663,00
domek jednorodzinny na os. Warniki, Drzewice, Szumiłowo	mieszkanie	150	1,00	150,00	1,00	150,00
	budynek gospodarczy	30	5,73	171,90	5,73	171,90
	grunt	1200	0,57	684,00	0,57	684,00
				1006,00		1006,00
garaż	garaż	16,5	9,46	156,09	9,46	156,09
	grunt	18	0,57	10,26	0,57	10,26
				166,00		166,00
lokal zw. z działalnością gospodarczą	lokal	50	32,90	1645,00	33,72	1686,00
	grunt przynależny	80	1,30	104,00	1,33	106,40
				1749,00		1792,00

Przy założeniu, że stawki zostaną przyjęte na proponowanym poziomie, wpływy do budżetu wzrosną o około 720 tys. zł, przy czym zdecydowanie większą część tego obciążenia poniosą osoby prawne. Skutek wzrostu stawek podatku od nieruchomości spowoduje po ich stronie wzrost dochodów w wysokości ok. 587 tys. zł, natomiast po stronie wpływów od osób fizycznych będzie to kwota ok. 134 tys. zł. Szczegóły dotyczące wzrostu przedstawia tabela:

Wyszczególnienie	Dodatkowe wpływy z podatku od nieruchomości od osób prawnych	Dodatkowe wpływy z podatku od nieruchomości od osób fizycznych
1	2	3
budynki mieszkalne	0,00	0,00
budynki związane z działalnością gospodarczą	469 072,80	72 877,50
budynki zajęte na świadczenia zdrowotne	2 870,45	435,88
budynki pozostałe	932,40	5 890,56
budynki gospodarcze	0,00	0,00
garaże inwalidzkie	0,00	0,00
garaże	0,00	0,00
grunty związane z działalnością gospodarczą	107 298,00	13 044,60
grunty pozostałe	6 457,90	41 470,18
budowle	0,00	0,00
Ogółem	586 631,55	133 718,72

