

Projekt

z dnia 22 października 2025 r.

Zatwierdzony przez **BURMISTRZ MIASTA**

Maciej Paweł Bednarko

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GRAJEWO**

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie określenia wysokości 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 2025 r. poz. 1153) i art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 707) uchwala się, co następuje:

§ 1. Określa się następujące stawki podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie Miasta Grajewo:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 1,24 zł od 1 m² powierzchni,
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 6,14 zł od 1 ha powierzchni,
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,47 zł od 1 m² powierzchni,
- d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278), 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 - 4,04 zł od 1 m² powierzchni,

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych - 0,98 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 31,22 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 14,66 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 6,26 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 7,74 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- 3) od budowl - 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3 - 7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.**

§ 2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr VI/53/24 Rady Miasta Grajewo z dnia 30 października 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2024 r. poz. 4867).

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta

Monika Stefańska

opracował:

SKARBNIK MIASTA
mgr Grzegorz Kurzątkowski

Pod wpływem
formułki prawnej
urzędu w nocy

RADCA PRAWNY

Barbara Dąbrowska

UZASADNIENIE

Zasady określone w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych obligują samorząd do dbania o poziom dochodów bieżących. Art. 242 ust. 1 ww. ustawy stanowi: organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego nie może uchwalić budżetu, w którym planowane wydatki bieżące są wyższe niż planowane dochody bieżące powiększone o nadwyżkę budżetową z lat ubiegłych. Przy ograniczonych możliwościach kreacji bieżących dochodów, głównym ich źródłem są przede wszystkim podatki lokalne.

Uwzględniając powyższe na rok 2026 zaproponowano waloryzację wybranych stawek podatkowych średnio o 4,5 % w stosunku do stawek obowiązujących w roku 2025. Waloryzacja ta jest skorelowana z obwieszczeniem Ministra Finansów z dnia 1 sierpnia 2025 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2026 (M.P. z 2025 r., poz. 726). Zgodnie z przytoczonym obwieszczeniem maksymalne stawki podatkowe zostały zwaloryzowane zgodnie ze wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych (wskaźnik inflacji) w I półroczu 2025 r. w stosunku do I półrocza 2024 r., który wynosił 104,5. Oznacza to, że nastąpił ich realny wzrost o 4,5%.

Proponowany poziom wzrostu stawek podatkowych – w ocenie Skarbnika Miasta Grajewo – jest konieczny, w celu zapewnienia stabilności finansowej Miasta Grajewo oraz zagwarantowania środków na realizację jego zadań własnych w nadchodzącym roku. Proponowana waloryzacja stawek jest odpowiedzią na dynamicznie zmieniające się otoczenie gospodarcze i wzrost kosztów funkcjonowania samorządu. Proponowane zmiany są wynikiem:

- a) wzrostu wskaźnika cen towarów i usług (inflacja). Utrzymujący się wzrost cen bezpośrednio przekłada się na wyższe koszty realizacji wszystkich zadań publicznych. Rosną ceny materiałów budowlanych, usług remontowych, a także bieżących zakupów niezbędnych do funkcjonowania jednostek miejskich. Dostosowanie stawek podatkowych jest niezbędne, aby dochody Miasta nie traciły na realnej wartości i pozwalały na pokrycie rosnących wydatków;
- b) wzrostu poziomu płacy minimalnej (płaca minimalna na rok 2026 została określona: od 1 stycznia 2026 – 4 806,00 zł, co oznacza, że w porównaniu do roku 2025 wynagrodzenie minimalne finalnie wzrośnie o 3%). Ta zmiana generuje znaczący wzrost wydatków bieżących Miasta, obejmujących wynagrodzenia pracowników urzędu, jednostek organizacyjnych (szkół, przedszkoli, MOPS, MOSiR itp.) oraz koszty usług świadczonych na rzecz Miasta przez podmioty zewnętrzne, które również muszą podnieść płace swoim pracownikom;
- c) wzrostu kosztów zakupu energii (c.o., woda, energia elektryczna). Ceny nośników energii pozostają jednym z głównych czynników wzrostu kosztów. Mimo wprowadzonych przez

rząd mechanizmów osłonowych, które częściowo mrożą ceny dla samorządów, prognozy rynkowe wskazują na nieuchronny wzrost tych opłat w przyszłości. Miasto musi zabezpieczyć środki na pokrycie wyższych rachunków za oświetlenie ulic, ogrzewanie budynków użyteczności publicznej i zasilanie miejskiej infrastruktury;

- d) sfinansowania nowych zadań i obciążeń budżetowych tj. utrzymanie nowej hali sportowej oraz udzielenie dotacji dla nowego przedszkola niepublicznego. Oddanie do użytku nowoczesnej hali sportowej to ważna inwestycja w rozwój społeczny i fizyczny mieszkańców. Jednocześnie generuje ona wysokie koszty stałe, związane z ogrzewaniem, oświetleniem, konserwacją i zatrudnieniem personelu. Zapewnienie prawidłowego funkcjonowania tego obiektu wymaga zwiększenia dochodów własnych gminy. Rozpoczęcie działalności nowego przedszkola niepublicznego na terenie Miasta nakłada na budżet obowiązek udzielania dotacji na każdego ucznia, zgodnie z ustawą o finansowaniu zadań oświatowych. Stanowi to nowe, znaczące obciążenie finansowe, które musi zostać uwzględnione w planie dochodów i wydatków.

Proponowana waloryzacja stawek podatku od nieruchomości jest działaniem odpowiedzialnym i niezbędnym do zbilansowania budżetu Miasta Grajewo. Pozwoli na utrzymanie dotychczasowego standardu usług publicznych, realizację nowych zadań oraz zabezpieczenie finansowania kluczowych dla mieszkańców inwestycji w obliczu rosnących kosztów.

Przy konstrukcji stawek podatkowych na rok 2026 przyjęto następujące założenia:

- a) mieszkańcy Grajewo, nieprowadzący działalności gospodarczej zostaną objęci podwyżką stawki od metra kwadratowego gruntu o 0,02 zł i podwyżką stawki od metra kwadratowego budynku mieszkalnego o 0,04 zł. Waloryzacja stawek nie powinna w znaczący sposób wpłynąć na wydatki domowe. Z efektu skali prowadzi to do skutku wynoszącego około 66 600,00 zł;
- b) dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą zaproponowano następującą waloryzację stawek:
- od metra kwadratowego budynku zajętego na prowadzenie działalności gospodarczej o 1,34 zł. Efekt skali prowadzi tu do skutku wynoszącego około 476 350,00 zł;
 - od metra kwadratowego budynku zajętego na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym o 0,63 zł. Efekt skali prowadzi tu do skutku wynoszącego około 970,00 zł;
 - od metra kwadratowego gruntu zajętego na prowadzenie działalności gospodarczej o 0,05 zł. W tym wypadku efekt skali prowadzi do skutku wynoszącego około 110 280,00 zł;
 - od metra kwadratowego pozostałych gruntów o 0,02 zł. Efekt skali prowadzi do skutku wynoszącego około 7 600,00 zł;

- c) dla budynków pozostałych zwaloryzowano stawkę o 0,33 zł. Efekt skali prowadzi tu do skutku wynoszącego około 39 400,00 zł;
- d) w pozostałych stawkach efekt skali prowadzi do skutku wynoszącego około 5 700,00 zł.

Generalną zasadą, którą kierowano się przy ustalaniu nowych stawek podatkowych była ich waloryzacja o wartość korelującą z obowiązującym wskaźnikiem inflacji. Skutek finansowy waloryzacji stawek podatkowych zgodnie z propozycjami, przy aktualnych podstawach opodatkowania, spowoduje wzrost należności z tytułu podatku od nieruchomości w 2026 r. o kwotę około 706 900,00 zł. Warto zauważyć, iż proponowane stawki podatku od nieruchomości w Mieście Grajewo na rok 2026 są zbliżone do obecnie obowiązujących w okolicznych miejscowościach. Na podstawie obecnej sytuacji finansowej samorządów należy sądzić, iż stawki podatkowe w okolicznych miejscowościach w roku 2026 również zostaną zwaloryzowane.

Reasumując należy stwierdzić, iż zaproponowany poziom waloryzacji stawek podatkowych uwzględnia ogólną sytuację gospodarczą, rosnące zapotrzebowanie na środki finansowe, a szczególnie zmieniające się uwarunkowania finansów publicznych.

Jednocześnie informuję, iż zaproponowane waloryzacje stawek podatkowych zostały uwzględnione w projekcie budżetu Miasta Grajewo na rok 2026.

