

Projekt

z dnia

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OPOLA**

z dnia 2025 r.

w sprawie podatku od nieruchomości na terenie miasta Opola

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025, poz. 1153), art. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 707), z uwzględnieniem § 1 pkt. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 lipca 2016r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta oraz zmiany nazwy gminy (Dz. U. z 2016 poz. 1134) – Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

§ 1. . Ustala się wysokość rocznych stawek podatku od nieruchomości:

- 1) grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **1,25 zł** od 1 m² powierzchni;
- 2) grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – **5,77 zł** od 1 ha powierzchni;
- 3) grunty pozostałe, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,55 zł** od 1 m² powierzchni;
- 4) grunty niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. 2024 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 – **3,94 zł** od 1 m² powierzchni;
- 5) budynki lub ich części mieszkalne – **1,06 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 6) budynki lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej – **32,40 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 7) budynki lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – **14,41 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 8) budynki lub ich części związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – **6,28 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 9) budynki pozostałe lub ich części, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego:
 - a) **9,83 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - b) **7,55 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej dla nieruchomości określonych w § 2;

10) budowie – 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3 – 7 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 707).

§ 2. Stawka preferencyjna określona w § 1 pkt. 9 lit. b ma tylko zastosowanie do nieruchomości włączonych do dotychczasowego obszaru miasta Opole na podstawie § 1 pkt. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 lipca 2016r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta oraz zmiany nazwy gminy (Dz. U. 2016 poz. 1134).

§ 3. Z dniem 31 grudnia 2025 r. traci moc uchwała Nr IX/150/24 Rady Miasta Opola z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie podatku od nieruchomości na terenie miasta Opola.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z mocą obowiązującą z dniem 1 stycznia 2026 r.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie podatku od nieruchomości na terenie miasta Opola

Zgodnie z treścią art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych, rada gminy w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie danej gminy, z tym że stawki te nie mogą być wyższe od stawek maksymalnych określonych przez ustawodawcę.

Rada Miasta Opola co roku swoją uchwałą, stosownie do przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych kreuje politykę podatkową w zakresie swoich kompetencji. Oznacza to, że może ustalać wysokość stawek podatkowych w zakresie ustawowych limitów. Ponadto może różnicować stawki w zależności od rodzaju przedmiotu opodatkowania.

Przedkładany projekt uchwały o stawkach kwotowych w podatku od nieruchomości na 2026 rok jest zgodny z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

W art. 20 ust. 1 wyżej powołanej ustawy określone zostały zasady wzrostu górnych stawek kwotowych podatku i opłat lokalnych - minister właściwy do spraw finansów publicznych ogłasza, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, górne granice stawek kwotowych podatku od nieruchomości (art. 5 ust. 1), podatku od środków transportowych (art. 10 ust. 1) oraz opłat lokalnych – opłaty targowej, miejscowej i uzdrowskiej (art. 19 pkt 1). Limity stawek obowiązujące w danym roku podatkowym 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 i są zaokrąglane w górę do pełnych groszy. Wskaźnik cen podawany jest w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” w terminie 20 dni po upływie pierwszego półrocza.

W przedłożonym projekcie uchwały proponuje się podwyższenie stawek podatku od nieruchomości o ok. 4,5% w stosunku do stawek obowiązujących na terenie Miasta Opola w roku 2025.

Jednocześnie należy wskazać, że projektowane stawki pozostają w pełni zgodne z Obwieszczeniem Ministra Finansów z dnia 1 sierpnia 2025 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2026. Obwieszczenie to przewiduje analogiczny, 4,5-procentowy wzrost limitów stawek podatkowych w stosunku do roku 2025.

Ponadto przewidziane w projekcie stawki pozostają wyraźnie poniżej stawek maksymalnych dopuszczonych przepisami, co oznacza, że Miasto Opole świadomie utrzymuje bezpieczny margines poniżej ustawowych górnych granic obciążeń podatkowych.

Podkreślenia wymaga, że proponowana aktualizacja stawek ma charakter stopniowy i umiarkowany. Miasto Opole konsekwentnie realizuje politykę odpowiedzialnego i ekonomicznie uzasadnionego kształtowania stawek podatkowych, których celem jest unikanie nadmiernych i skokowych wzrostów obciążeń fiskalnych. Takie działanie zapewnia z jednej strony utrzymanie koniecznej równowagi finansowej miasta, a z drugiej – chroni mieszkańców i przedsiębiorców przed nadmiernym, gwałtownym wzrostem kosztów związanych z podatkiem od nieruchomości, gwarantując rozłożone w czasie, racjonalne tempo zmian.

Od 1 stycznia 2017 r. na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 lipca 2016r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta oraz zmiany nazwy gminy, obszar administracyjny Opola powiększył się o tereny 12 sołectw z gmin: Prószków, Dąbrowa, Komprachcice i Dobrzeń Wielki.

W związku z powyższym w stosunku do 1 stawki podatkowej (§ 1 pkt 9 lit „b”) utrzymano stawkę preferencyjną (niższą), która obowiązywać będzie na przyłączonych do Opola nieruchomościach.

Wobec powyższego uzasadnienia do projektu uchwały zasadne jest przyjęcie uchwały w proponowanym kształcie.

Poniżej przedstawiamy przykładowe wzrosty podatku od nieruchomości w 2026 r.

	rok	Max stawka 2025*	Max stawka 2026*	stawka podatku 2025 w mieście Opolu	proponowana stawka podatku 2026 w mieście Opolu	podatek 2025	podatek 2026	różnica w stosunku do roku poprzedniego w zł
lokal mieszkalny w kamienicy/bloku	powierzchnia lokalu mieszkalnego 50 m2	1,19	1,25	1,02 zł	1,06 zł	51,00 zł	53,00 zł	2,00 zł
	powierzchnia gruntu 30 m2	0,73	0,77	0,53 zł	0,55 zł	15,90 zł	16,50 zł	0,60 zł
	łącznie	-	-	-	-	66,90 zł	69,50 zł	2,60 zł
dom wolnostojący	powierzchnia budynku mieszkalnego 150 m2	1,19	1,25	1,02 zł	1,06 zł	153,00 zł	159,00 zł	6,00 zł
	powierzchnia gruntu 700 m2	0,73	0,77	0,53 zł	0,55 zł	371,00 zł	385,00 zł	14,00 zł
	łącznie	-	-	-	-	524,00 zł	544,00 zł	20,00 zł
przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą	powierzchnia budynku związanego z działalnością gospodarczą 1000 m2	34,00	35,53	31,00zł	32,40zł	31 000,00 zł	32 400,00 zł	1 400,00 zł
	powierzchnia gruntu związanego z działalnością gospodarczą 3000 m2	1,38	1,45	1,20 zł	1,25 zł	3 600,00 zł	3 750,00 zł	150,00 zł
	łącznie	-	-	-	-	34 600,00 zł	36 150,00 zł	1 550,00 zł

* Maksymalna stawka podatku wynika z Obwieszczenia Ministra Finansów z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2025 – wzrost stawek o 2,7%

* Maksymalna stawka podatku wynika z Obwieszczenia Ministra Finansów z dnia 1 sierpień 2025 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2026 – wzrost stawek o 4,5%