

UZASADNIENIE

1. Rada gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, z tym że stawki nie mogą przekroczyć rocznie górnych granic stawek kwotowych określonych w art. 5 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, które 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. Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2026 roku w stosunku do I półrocza 2025 roku wyniósł 102,7 (wzrost o 2,7%).
2. Wysokość stawek maksymalnych na rok 2027 została podana w obwieszczeniu Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 23 lipca 2026 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2027 (M.P. poz. 741).
3. Stawki podatkowe na 2027 rok w podatku od nieruchomości dla Miasta Rybnika zostały zaproponowane na poziomie maksymalnym (w stosunku do roku ubiegłego zwaloryzowano o wskaźnik inflacji wskazany w pkt 1), za wyjątkiem dwóch stawek:
 - od budowli służących do zbiorowego odprowadzania ścieków w rozumieniu ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (stawka – 1,85%). Stawka ta została zaproponowana na poziomie niższym o 0,15% wobec stawki maksymalnej, która wynosi 2%,
 - od 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, 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. Zaproponowano aby stawka od tych gruntów wynosiła 2 zł/m², tj. była niższa o 2,85 zł od stawki maksymalnej, która wynosi w 2027 roku 4,85 zł/m².
4. Uchwała w sprawie podatku od nieruchomości na 2027 rok, podobnie jak w latach ubiegłych, zawiera obniżoną stawkę podatku od nieruchomości dla budowli służących do zbiorowego odprowadzania ścieków. W stosunku do uchwał na lata 2014-2026 zapis nie zmienił się. W sprawie zastosowania niższej stawki podatkowej w 2014 roku Prezydent Miasta Rybnika uzyskał opinię UOKiK (pismo nr DDO-530-209(2)/13/MG z 31.10.2013 r.), zawierającą potwierdzenie, że w przypadku Gminy Rybnik zastosowanie niższej stawki podatku nie wpłynie

na zakłócenie konkurencji, a tym samym nie będzie stanowiło pomocy publicznej.

5. Na podstawie Uchwały nr 755/L/2014 Rady Miasta Rybnika z 15 października 2014 r. zwolniono od podatku od nieruchomości:
 - budynki, budowle i grunty zajęte na potrzeby ochrony przeciwpożarowej, za wyjątkiem części wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej,
 - grunty sklasyfikowane w geodezyjnej ewidencji gruntów i budynków jako drogi, inne niż określone w art. 2 ust. 3 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, za wyjątkiem związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej,
 - te części budynków i gruntów, gdzie prowadzona jest działalność objęta systemem oświaty, które zajęte są na prowadzenie działalności innej niż oświatowa, jednak związanej z funkcjonowaniem jednostki objętej systemem oświaty,
 - budynki i grunty zajęte na potrzeby kultury fizycznej i sportu, za wyjątkiem wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej,
 - grunty, budowle i budynki lub ich części zajęte na potrzeby obrony cywilnej, za wyjątkiem części wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej.
6. 1.01.2025 r. weszła w życie Uchwała Rady Miasta Rybnika nr 106/VII/2024 z 24 października 2024 r. Zgodnie z zapisami tego aktu zwalnia się od podatku od nieruchomości nowo wybudowane na podstawie zgłoszenia lub pozwolenia na budowę budynki oraz ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. W bieżącym roku z tego zwolnienia korzysta 4 podatników; łączna powierzchnia zwolniona z opodatkowania wynosi 1.883 m², zaś łączna wartość zwolnienia wynosi – 66,9 tys. zł.
7. Ustawowo zwolnione / wyłączone od podatku od nieruchomości są m.in.:
 - grunty stanowiące nieużytki, użytki ekologiczne, grunty zadrzewione i zakrzewione, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej,
 - nieruchomości lub ich części zajęte na prowadzenie nieodpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego,
 - grunty zajęte pod pasy drogowe dróg publicznych w rozumieniu przepisów o drogach publicznych oraz zlokalizowane w nich budowle - z wyjątkiem związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż utrzymanie dróg publicznych lub eksploatacja autostrad płatnych.
8. Ujemne skutki dla budżetu z tytułu zwolnień z opodatkowania (ustawowych i z uchwał Rady Miasta) wyniosą łącznie około 18,8 mln zł, zaś z tytułu ustalenia w podatku od nieruchomości niższej od maksymalnej stawki podatkowej od budowli służących do zbiorowego odprowadzania ścieków wyniosą około 930 tys. zł. Natomiast ujemne skutki dla budżetu z tytułu ustalenia niższej stawki dla gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji na chwilę obecną są trudne do oszacowania, gdyż łączne warunki decydujące o możliwości zastosowania tej stawki ziszczą się w trakcie 2027 roku. Uchwała

nr 1088/LXIII/2023 z 23 marca 2023 r. Rady Miasta Rybnika w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji weszła w życie 15 kwietnia 2023 roku, dlatego ostateczny stan faktyczny dla poszczególnych nieruchomości będzie znany dopiero po 15 kwietnia 2027 r.

9. Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.
10. Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:
 - a) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych,
 - b) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych,
 - c) użytkownikami wieczystymi gruntów,
 - d) posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:
 - wynika z umowy zawartej z właścicielem, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,
 - jest bez tytułu prawnego.

Jeżeli przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym.