

Projekt

z dnia 3 listopada 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XIV/...../25
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 6 listopada 2025 r.

w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 707) **Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

§ 1. Określa stawki podatku od nieruchomości w następującej wysokości:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,41 zł od 1 m² powierzchni,
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 7,02 zł od 1 ha powierzchni,
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,74 zł od 1 m² powierzchni,
- d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 roku 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 – 4,62 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – 1,22 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 34,90 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 16,34 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 7,12 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) pozostałych:
 - garaży - 11,75 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - budynków letniskowych - 11,77 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - pozostałych powyżej nie wymienionych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 11,73 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;

3) od budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 2. Traci moc uchwała nr VI/42/24 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 24 października 2024 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

§ 4. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 roku.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych wysokość stawek podatku od nieruchomości określa, w drodze uchwały, rada gminy.

Stawki podatku od nieruchomości określone przez organ stanowiący nie mogą przekroczyć stawek kwotowych ogłoszonych w obwieszczeniu Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 1 sierpnia 2025 roku (M.P. z 2025 r. poz. 726). Stawki wskazane w wyżej wymienionym obwieszczeniu ulegają corocznie zmianie 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.

Prognozowany wpływ kwoty podatku od nieruchomości od osób prawnych i osób fizycznych do budżetu miasta szacuje się w wysokości ok. 29 850 633 zł w tym:

-od osób prawnych ok. 20 041 862 zł,

-od osób fizycznych ok. 9 808 771 zł.

Poniższa tabela obrazuje sposób oszacowania wpływów podatku od nieruchomości do budżetu na rok 2026:

Wyszczególnienie	Podstawa opodatkowania na dzień 30.09.2025 r.	Projekt stawek na 2026 r.	Kwota szacowanego wpływu z podatku od nieruchomości w 2026 r.
Od gruntów:			
związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – od 1 m ² powierzchni,	1 864 471,01 m ²	1,41 zł	2 628 904,12 zł
pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – od 1 ha powierzchni,	5,1059 ha	7,02 zł	35,84 zł
pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – od 1 m ² powierzchni,	3 357 122,13 m ²	0,74 zł	2 484 270,38 zł
niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, i położone 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 – od 1 m ² powierzchni,	0,00 m ²	4,62 zł	0,00 zł
Od budynków:			
mieszkalnych – od 1 m ² powierzchni użytkowej,	749 913,53 m ²	1,22 zł	914 894,51 zł
związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – od 1 m ² powierzchni użytkowej,	457 850,40 m ²	34,90 zł	15 978 978,96 zł
zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – od 1 m ² powierzchni użytkowej,	0,00 m ²	16,34 zł	0,00 zł
związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – od 1 m ² powierzchni użytkowej,	3 908,23 m ²	7,12 zł	27 826,60 zł
pozostałych – od 1 m ² powierzchni użytkowej,			
- garaży,	21 957,56 m ²	11,75 zł	258 001,33 zł

- budynków letniskowych,	5 026,65 m ²	11,77 zł	59 163,67 zł
- pozostałych powyżej nie wymienionych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	90 476,44 m ²	11,73 zł	1 061 288,64 zł
Budowle - % ich wartości	321 863 424,36 zł	2%	6 437 268,49 zł
RAZEM w zaokrągleniu do pełnych złotych:			29 850 633,00 zł

Poniżej podajemy jakie będą skutki podwyżki podatku od nieruchomości dla przykładowo wybranych podatników:

1. Zakładając, że rodzina mieszka w mieszkaniu 40 m², zapłaci więcej w skali roku o **4,00 zł**:

- 40 m² (mieszkanie) x 0,06 zł (wzrost stawki podatku) = 2,40 zł,
- 40 m² (udział w gruncie) x 0,04 zł (wzrost stawki podatku) = 1,60 zł.

2. Zakładając, że rodzina mieszka w domu 120 m², na działce o pow. 900 m² i posiada garaż o pow. 25 m², zapłaci więcej w skali roku o **57,20 zł**:

- 120 m² (dom) x 0,06 zł (wzrost stawki podatku) = 7,20 zł,
- 25 m² (garaż wolnostojący) x 0,56 zł (wzrost stawki podatku) = 14,00 zł,
- 900 m² gruntu x 0,04 zł (wzrost stawki podatku) = 36,00 zł.

3. Zakładając, że przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą w budynku o powierzchni 500 m², na działce o powierzchni 1.000 m², zapłaci więcej w skali roku o **900,00 zł**:

- 500 m² (budynek) x 1,66 zł (wzrost stawki podatku) = 830,00 zł,
- 1.000,00 m² gruntu x 0,07 zł (wzrost stawki podatku) = 70,00 zł.

Nadmieniamy, że w oparciu o przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, płatności podatku od nieruchomości dokonywane są w sposób zróżnicowany pod względem podmiotów opodatkowania i tak:

- osoby fizyczne mają obowiązek zapłaty podatku w 4 ratach w terminach: do dnia 15 marca, 15 maja, 15 września, 15 listopada;

- osoby prawne mają obowiązek zapłaty podatku w 12 ratach w terminach do dnia 15. każdego miesiąca, a za styczeń do dnia 31 stycznia.

Wzrost stawek podatku od nieruchomości na 2026 rok związany jest z rosnącymi bieżącymi kosztami zużycia energii, gazu i wody co wiąże się również z wysokimi kosztami utrzymania gminnych jednostek organizacyjnych.