

Uzasadnienie

Stosownie do treści art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r., poz. 1465 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady miasta należy podejmowanie uchwał w sprawach podatków i opłat w granicach określonych w odrębnych ustawach. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2025 r., poz. 707) nie ustala wysokości konkretnych stawek podatku od nieruchomości. Stawki podatku od nieruchomości nie mogą jednak przekroczyć maksymalnych ustalonych dla poszczególnych przedmiotów opodatkowania. Górne granice stawek kwotowych określa minister właściwy ds. finansów publicznych w drodze obwieszczenia (Obwieszczenie 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). Stawki górne corocznie ulegają 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. Zgodnie z komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2025 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2025 r., wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2025 r. w stosunku do I półrocza 2024 r. wyniósł 104,5 (nastąpił wzrost cen o 4,5%). Proponuje się podwyżkę stawek podatku od nieruchomości na 2026 r., która mieści się w przedziale od 4% do 10% w zależności od przedmiotu opodatkowania. Podwyżki stawek podatku od nieruchomości na 2026 r. przedstawia załącznik nr 1 do uzasadnienia.

W załączniku nr 2 do uzasadnienia przedstawione zostały stawki podatku od nieruchomości obowiązujące w 2025 r. w gminach Powiatu Cieszyńskiego.

Tabela poniżej przedstawia szacowane skutki wzrostu stawek podatku od nieruchomości na 2026 rok dla przykładowych nieruchomości:

Przedmiot opodatkowania	Podstawa opodatkowania w m ²	Stawka podatku		Kwota podatku w 2025 r.	Kwota podatku w 2026 r.	Różnica	Różnica na m-c
		2025 r.	2026 r.				
Budynek mieszkalny	150	1,03 zł	1,10 zł	154,50 zł	165,00 zł	10,50 zł	
Budynek gospodarczy	30	7,80 zł	8,20 zł	234,00 zł	246,00 zł	12,00 zł	
Grunt pozostały	1000	0,67 zł	0,70 zł	670,00 zł	700,00 zł	30,00 zł	
Razem				1 059,00 zł	1 111,00 zł	52,50 zł	4,38 zł

Przedmiot opodatkowania	Podstawa opodatkowania w m ²	Stawka podatku		Kwota podatku w 2025 r.	Kwota podatku w 2026 r.	Różnica	Różnica na m-c
		2025 r.	2026 r.				
Dom wczasowy (piramida)	3500	32,75 zł	34,20 zł	114 625,00 zł	119 700,00 zł	5 075,00 zł	
Grunt	2000	1,36 zł	1,42 zł	2 720,00 zł	2 840,00 zł	120,00 zł	
Razem				117 345,00 zł	122 540,00 zł	5 195,00 zł	432,92 zł

Przedmiot opodatkowania	Podstawa opodatkowania w m ²	Stawka podatku		Kwota podatku w 2025 r.	Kwota podatku w 2026 r.	Różnica	Różnica na m-c
		2025 r.	2026 r.				
Sanatorium (piramida)	3500	6,95 zł	7,27 zł	24 325,00 zł	25 445,00 zł	1 120,00 zł	
Grunt	2000	1,36 zł	1,42 zł	2 720,00 zł	2 840,00 zł	120,00 zł	
Razem				27 045,00 zł	28 285,00 zł	1 240,00 zł	103,33 zł

Mając na uwadze fakt, iż w projekcie uchwały zawarte jest różnicowanie stawek podatkowych dla niektórych typów działalności gospodarczej, projekt przedmiotowej uchwały przesłany został, zgodnie z wymogiem art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2025, poz. 468), do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, celem zaopiniowania.

Projekt przedmiotowej uchwały, stosownie do treści art. 5 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie (Dz. U. z 2024 r., poz. 1491 z późn. zm.) oraz art. 5a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025, poz. 1153), został skonsultowany w dniach 29.08.2025 r. - 05.09.2025 r. z mieszkańcami miasta oraz z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ww. ustawy o działalności pożytku publicznego i wolontariacie prowadzącymi działalność na terenie miasta Ustroń.

Załączniki:

1. Stawki podatkowe na przestrzeni lat w Ustroniu.
2. Porównanie stawek podatkowych w niektórych gminach Powiatu Cieszyńskiego.

Naczelnik Wydziału Podatków
i Opłat Lokalnych

Waldemar Wąsiorz

Przedmiot opodatkowania	Stawki podatkowe obowiązujące w 2025						Propozycje stawek na 2026 w Ustroniu	stawki max w 2026 r.
	Brenna	Cieszyn	Goleszów	Skoczów	Wiśła	Ustroń		
GRUNTY:								
a) związane z działalnością gospodarczą	1,37 zł	1,37 zł	1,33 zł	1,22 zł	1,37 zł	1,36 zł	1,42 zł	1,45 zł
b) grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	6,84 zł	6,84 zł	6,48 zł	6,38 zł	6,84 zł	6,84 zł	7,15 zł	7,15 zł
c) grunty niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji	4,51 zł	4,49 zł	4,30 zł	4,18 zł	4,51 zł	4,39 zł	4,59 zł	4,72 zł
d) pozostałe	0,58 zł	0,60 zł	0,57 zł	0,56 zł	0,60 zł	0,67 zł	0,70 zł	0,77 zł
BUDYNKI:								
a) mieszkalne	1,19 zł	1,15 zł	1,08 zł	0,97 zł	1,18 zł	1,03 zł	1,10 zł	1,25 zł
b) związane z działaln. gospodarczą	33,59 zł	34,00 zł	32,14 zł	30,80 zł	33,10 zł	32,75 zł	34,20 zł	35,53 zł
c) związane z obrotem kwalifikowanym materiałem siewnym	15,92 zł	15,90 zł	15,28 zł	14,20 zł	15,92 zł	15,92 zł	16,64 zł	16,64 zł
d) związ. z udział. świadczeń zdrowotnych	6,95 zł	6,95 zł	6,66 zł	6,90 zł	6,95 zł	6,95 zł	7,27 zł	7,27 zł
e) pozostałe budynki	11,48 zł	11,48 zł	7,79 zł	9,30 zł	10,65 zł	11,47 zł	12,00 zł	12,00 zł
-budynki gospodarcze	8,15 zł	6,00 zł	7,79 zł	9,30 zł	10,65 zł	7,80 zł	8,20 zł	12,00 zł
-garaże wolnostojące	8,15 zł	11,48 zł	7,79 zł	9,30 zł	10,65 zł	7,80 zł	8,20 zł	12,00 zł
BUDOWLE	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%