

Uchwała Nr XXXIV/668/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 25 listopada 2025 r.

w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 5 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 707 z późn. zm.) oraz pkt 1 obwieszczenia Ministra Finansów i Gospodarki 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) Rada Miasta Rzeszowa uchwala, co następuje:

§ 1

Określa się wysokość stawek:

1) od budynków lub ich części:

- | | |
|---|--|
| a) mieszkalnych | 1,24 zł od 1 m ²
pow. użytkowej, |
| b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej | 35,36 zł od 1m ²
pow. użytkowej, |
| - w tym od garaży wielostanowiskowych lub ich części, stanowiących odrębne budynki od związanych z nimi budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z wyjątkiem garaży zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej | 11,94 zł od 1m ²
pow. użytkowej, |
| c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym | 16,56 zł od 1m ²
pow. użytkowej, |
| d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń | 7,23 zł od 1m ²
pow. użytkowej, |
| e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego | 11,94 zł od 1m ²
pow. użytkowej, |
| 2) od budowli | 2% ich wartości
określonej na
podstawie art. 4 ust. 1
pkt 3 i ust. 3-7 ustawy
o podatkach i
opłatach lokalnych, |

3) od gruntów:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków | 1,44 zł od 1 m ² pow., |
|---|-----------------------------------|

- | | |
|---|-----------------------------------|
| b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych | 7,12 zł od 1 ha pow., |
| c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego | 0,64 zł od 1 m ² pow., |
| 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 z późn. zm.) 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 | 4,69 zł od 1 m ² pow. |

§ 2

Traci moc uchwała Nr XIII/180/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 października 2024 r. w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 4

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Waldemar Szumny

Uzasadnienie do uchwały Nr XXXIV/668/2025

Rady Miasta Rzeszowa

z dnia 25 listopada 2025 r.

w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Na podstawie art. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2025 r., poz. 707 z późn. zm.) rada gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, które nie mogą przekroczyć górnych granic stawek kwotowych ogłaszanych przez Ministra Finansów i Gospodarki, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Górne granice stawek obowiązujące w danym roku podatkowym ulegają corocznie zmianie na następny rok podatkowy w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie I 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 roku w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w pierwszym półroczu 2025 r. (M.P. z 2025 r., poz. 652) ceny towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszego półrocza 2025 roku w stosunku do pierwszego półrocza 2024 roku wzrosły o 4,5 %.

Z powyższych danych wynika, że koszty utrzymania zasobów Miasta wzrosły o wskaźnik 4,5 %, stąd też konieczne jest urealnienie wartości pieniądza stanowiącego dochody własne Miasta z tytułu podatku od nieruchomości przynajmniej o 4 %.

Przedstawia się stawki podatku od nieruchomości obowiązujące w 2025 r. i na 2026 r. w załączniku do niniejszego uzasadnienia.

Stawki podatku od nieruchomości na 2026 r. zostały wyliczone poprzez pomnożenie stawek obowiązujących w 2025 r. przez wskaźnik 4 %, wobec czego wszystkie stawki podatku od nieruchomości pozostają niższe od stawek maksymalnych obwieszczonych przez Ministra Finansów i Gospodarki.

Natomiast stawka dotycząca przeciętnego mieszkańca, tj. stawka podatku od nieruchomości, od gruntów pozostałych - związanych z budynkami mieszkalnymi, a więc dotycząca nieruchomości związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych pozostaje sporo niższa od stawki maksymalnej możliwej do uchwalenia, tj. o 13 gr.

Warto zaznaczyć, że stawka podatku od nieruchomości od budowli związanych z działalnością gospodarczą, gdyż tylko takie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, nie podlega corocznej waloryzacji i wynosi trwale 2 % ich wartości, a dochody z tego tytułu oscylują corocznie w granicach 22 % wszystkich dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, więc są one praktycznie na stałym poziomie. Różnica w dochodach z tego tytułu dotyczy tylko nowych budowli.

Na skutek podejmowanych od 2015 r. systematycznie uchwał w sprawie zwolnień z podatku od nieruchomości oraz podatku od środków transportowych stanowiących regionalną pomoc inwestycyjną kierowaną do przedsiębiorców, Miasto partycypowało w nowych inwestycjach poprzez rezygnację z tej części dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, z kwoty ponad 5,5 miliona złotych, obejmującej lata 2017 - 2025.

Z kolei realną pomocą dla mieszkańców było podjęcie uchwał, które nadal obowiązują, tj.:

- 1) uchwały Rady Miasta Rzeszowa Nr LVII/1205/2021 z dnia 30 grudnia 2021 roku,
- 2) uchwały Rady Miasta Nr II/16/2018 z 4 grudnia 2018 roku.

Na skutek zwolnienia z podatku od nieruchomości budynków „gospodarczych” i dróg dojazdowych do budynków mieszkalnych, a także pomocy regionalnej na nowe inwestycje do Miasta nie wpłynęło tylko w 2025 r. ponad 3,1 mln zł.

Aby złagodzić konsekwencje podatkowe zmienionych dopiero od 2025 r. przepisów od lat w uchwałach w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości stosowano zróżnicowanie stawek podatkowych dotyczące garaży wielostanowiskowych, obniżając 2 najwyższe stawki podatkowe: od budynków związanych z działalnością gospodarczą i od budynków pozostałych. Uchwała na 2026 r., z uwagi na wspomnianą zmianę przepisów nie wymaga zróżnicowania w tak szerokim zakresie, jednakże z uwagi na to, że współwłaściciele garaży wielostanowiskowych, które są

odrębnymi budynkami, będący osobami fizycznymi posiadający współwłasność z przedsiębiorcą, byłiby zobligowani, gdyby nie zastosowanie obecnego zróżnicowania, do płacenia najwyższej stawki od tego rodzaju nieruchomości.

Kierując się obowiązkiem zapewnienia środków finansowych na zaspokojenie rosnących wydatków związanych z funkcjonowaniem Miasta, tj. wzrost płacy minimalnej, cen energii elektrycznej, gazu, paliw, usług etc., a także koniecznością realizacji zadań własnych, przedsięwziąć inwestycyjnych, spłat zaciągniętych kredytów, pożyczek, wykupu obligacji, konieczne jest podniesienie stawek podatku od nieruchomości.

Stawki podatku od nieruchomości obowiązujące w 2025 roku i na 2026 rok

Załącznik do uzasadnienia uchwały Nr XXXIV/668/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 listopada 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Lp.	Wyszczególnienie	Podstawa opodatkowania wg stanu na 1.09.2025 r.	Maksymalne stawki na 2025 r. wg ustawy w zł	Stawki w 2025 r. wg uchwały w zł	Kwota podatku w 2025 r. wg uchwały w zł	Maksymalne stawki na 2026 r. wg ustawy w zł	Kwota podatku w 2026 r. wg ustawy w zł	Stawki na 2026 r. wg uchwały w zł	Dynamika stawek na 2026 r. /9:5/	Kwota podatku w 2026 r. wg uchwały w zł
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Budynki mieszkalne lub ich części	pow. użytkowa w m2 7 596 385	1,19	1,19	9 039 698	1,25	9 495 481	1,24	104,20	9 419 517
2	Budynki lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	pow. użytkowa w m2 3 224 575	34,00	34,00	109 635 550	35,53	114 569 150	35,36	104,00	114 020 972
2a	w tym od garaży wielostanowiskowych lub ich części, stanowiących odrębne budynki od związanych z nimi budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z wyjątkiem garaży zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	pow. użytkowa w m2 1 023	34,00	11,48	11 744	35,53	36 347	11,94	104,01	12 215
3	Budynki lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	pow. użytkowa w m2 5 201	15,92	15,92	82 800	16,64	86 545	16,56	104,02	86 129
4	Budynki lub ich części związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	pow. użytkowa w m2 287 199	6,95	6,95	1 996 033	7,27	2 087 937	7,23	104,03	2 076 449
5	Pozostałe budynki lub ich części, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	pow. użytkowa w m2 529 366	11,48	11,48	6 077 122	12,00	6 352 392	11,94	104,01	6 320 630
	Razem budynki				126 842 947		132 627 852			131 935 911
6	Budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	wartość w zł 2 364 065 019	2%	2%	47 281 300	2%	47 281 300	2%	100,00	47 281 300

Stawki podatku od nieruchomości obowiązujące w 2025 roku i na 2026 rok

Załącznik do uzasadnienia uchwały Nr XXXIV/668/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 listopada 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Lp.	Wyszczególnienie	Podstawa opodatkowania wg stanu na 1.09.2025 r.	Maksymalne stawki na 2025 r. wg ustawy w zł	Stawki w 2025 r. wg uchwały w zł	Kwota podatku w 2025 r. wg uchwały w zł	Maksymalne stawki na 2026 r. wg ustawy w zł	Kwota podatku w 2026 r. wg ustawy w zł	Stawki na 2026 r. wg uchwały w zł	Dynamika stawek na 2026 r. /9:5/	Kwota podatku w 2026 r. wg uchwały w zł
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
7	Grunty:	powierzchnia w:								
	a/ związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	m2								
		11 480 480	1,38	1,38	15 843 062	1,45	16 646 696	1,44	104,35	16 531 891
	b/ pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	ha								
		8	6,84	6,84	55	7,15	57	7,12	104,09	57
	c/ pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	m2								
		24 711 795	0,73	0,61	15 074 195	0,77	19 028 082	0,64	104,92	15 815 549
	d/ niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278 z późn. zm.) 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	m2								
		0	4,51	4,51	0	4,72	0	4,69	103,99	0
	Razem grunty				30 917 312		35 674 835			32 347 497
	Ogółem podatek od nieruchomości				205 041 559		215 583 987			211 564 709