

SERIKALI YA KAUNTI YA BOMET

IDARA YA ARDHI, NYUMBA NA MIPANGO YA MIJI

MWONGOZO KAMILI WA KISHERIA KWA WALIPA KODI WA ARDHI (FAQ)

★ MABADILIKO YA KISHERIA (SHERIA YA KODI ZA ARDHI YA KAUNTI YA BOMET, 2025)

Mwongozo huu wa Maswali na Majibu umerasimishwa kufuatia kupitishwa kwa Sheria ya Kodi za Ardhi ya Kaunti ya Bomet, 2025. Unatoa taarifa kamili za kisheria kwa wamiliki wa mali, walipa kodi, na wakazi kuhusu kodi ya ardhi, ukaguzi wa Daftari la Tathmini, tathmini ya ardhi ya kilimo inayotumika kibiashara, matakwa ya kuwasilisha pingamizi (pamoja na ada ya kisheria ya KES 10,000 kwa kila kiwanja), na taratibu za kusuluhisha migogoro chini ya Sheria hii.

SEHEMU YA 1: MFUMO WA KISHERIA NA KIPINDI CHA SIKU 45 ZA UKAGUZI WA UMMMA (28 SEPTEMBER 2026 – 11 NOVEMBER 2026)

Swali 1: Ni gani msingi wa kisheria wa kodi na tathmini ya mali katika Kaunti ya Bomet?

Mwongozo wa Kisheria na Jibu: Kodi na tathmini ya mali katika Kaunti ya Bomet zinaongozwa na Sheria ya Kodi za Ardhi ya Kaunti ya Bomet, 2025 (iliyochapishwa katika Gazeti Rasmi Nambari 5), chini ya vifungu vya 190(1) na 209(3)(a) vya Katiba ya Kenya 2010. Sheria hii inatoa mfumo kamili wa tathmini ya mali zinazopaswa kutozwa kodi na utozaji kodi kwa ardhi na majengo kote katika Kaunti ya Bomet.

Swali 2: Daftari la Tathmini la Kaunti ya Bomet (Valuation Roll) ni nini?

Mwongozo wa Kisheria na Jibu: Daftari la Tathmini ni sajili rasmi ya kisheria iliyotayarishwa na Mthamini aliyeidhinishwa chini ya Sehemu ya 28 & 29 ya Sheria ya Kodi za Ardhi ya Bomet, 2025. Inoorodhesha mali zote zinazopaswa kutozwa kodi katika kaunti, ikionyesha nambari ya kiwanja, eneo, ukubwa (ekari), jina na anuani ya mwililiki aliyesajiliwa, matumizi ya ardhi, Thamani ya Ardhi Bila Uboreshaji (USV), na tathmini ya kodi ya uboreshaji pale inapohusika.

Swali 3: Kipindi cha Siku 45 cha Ukaguzi wa Umma ni nini na haki zangu ni zipi?

Mwongozo wa Kisheria na Jibu: Chini ya Sehemu ya 33(3) ya Sheria, mara baada ya Daftari la Tathmini la Muda kuchapishwa, Wizara ya Ardhi (CECM) lazima itoze tangazo la umma katika magazeti ya kitaifa, redio za mashinani, na vyombo vya habari vilivyoidhinishwa ikiarifu kuwa daftari lipo wazi kwa ukaguzi wa umma kwa muda wa **CUSIYOPUNGUA SIKU AROBAINI NA TANO (45)**. Katika kipindi hiki cha kisheria, kila mwamiliki au mtu mwenye nia ana haki ya kukagua daftari na kuhakiki maelezo ya mali yake, ukubwa, ukanda, na thamani iliyowekwa.

Swali 4: Je, naweza kukagua wapi Daftari la Tathmini la Muda?

Mwongozo wa Kisheria na Jibu: Kulingana na Sehemu ya 32(5) na 33 ya Sheria, Daftari linaweza kukaguliwa kimwili wakati wa saa za kazi (Saa 2:00 Asubuhi – Saa 11:00 Jioni) katika:

- Makao Makuu ya Kaunti ya Bomet (Idara ya Ardhi na Mipango ya Miji)
- Ofisi za Wakuu wa Miji/Manispaa (Bomet Central, Bomet East, Chepalungu, Konoin, na Sotik)

SEHEMU YA 2: MILIKI YA ARDHI, ARDHI YA KILIMO NA KODI ZA KIBIASHARA

Swali 5: Je, Ardhi ya Hati Miliki ya Mtu Binfasi (Freehold Agricultural Land) inatozwa kodi?

Mwongozo wa Kisheria na Jibu: Chini ya Sehemu ya 5 ya Sheria ya Bomet, 2025, Sheria hii inahusu mali zote zinazotozwa kodi kaunti 'isipokuwa ardhi ya freehold inayotumika kwa kilimo pekee' nje ya

SEHEMU YA 2 (INAYOENDELEA)

Swali 6: Ardhi ya Kilimo inayotumika kwa shughuli za kibiashara inatozwa kodi?

Mwongozo wa Kisheria na Jibu: Chini ya Sehemu za 12(2), 13(c), na 30(4)(d) za Sheria, iwapo ardhi ya kilimo (Freehold au Leasehold) inatumiwa kwa biashara, ikagawanywa kwa ujenzi wa mji, ikajengwa nyumba za kupanga, minara ya mawasiliano, viwanda vya chai/kilimo, hoteli, au ikiwa ndani ya Mipaka ya Manispaa:

- Kodi Tofauti Inatumika:** Kaunti inatoza kodi maalum kulingana na matumizi halisi ya kibiashara.
- Kubadilishwa kwa Katagoria:** Chini ya Sehemu ya 30(4)(d), Daftari la Nyongeza litabadilisha katagoria ya mali hiyo ikizingatiwa ongezeko la thamani ya kiuchumi.
- Kanuni ya Kutengeneza Faida:** Chini ya Sehemu ya 36(4), mali zinazoendesha biashara za faida hazina msamaha wa kodi.

★ TANBIHI MUHIMU: MATUMIZI YA KIBIASHARA KWENYE ARDHI YA KILIMO

Ardhi ya kilimo (Freehold) ambayo imebadilishwa kuwa ya kibiashara, iliyokodishwa kwa minara ya simu, vituo vya mafuta, nyumba za kupanga kibiashara, au viwanda inatambulika kisheria kama **MALI INAYOPASWA KUTOZA KODI** chini ya Sheria ya Bomet, 2025. Wamiliki lazima wakague matumizi ya ardhi zao katika Daftari ili kuepuka madeni ya kodi ya nyuma.

Swali 7: Ni nani anayefafanuliwa kama 'Mwenye Mali Inayotozwa Kodi' Chini ya Sheria?

Mwongozo wa Kisheria na Jibu: Chini ya Sehemu ya 8(1) ya Sheria, 'mwenye mali' anayewajibika kisheria kulipa kodi ya ardhi ni pamoja na:

- Wenye Hati za Leasehold:** Watu walio na leasehold iliyobaki miaka isiyopungua 21.
- Wamiliki Waliosajiliwa:** Mtu ambaye jina lake limesajiliwa kwenye hati ya ardhi.
- Wasamamizi wa Urithi:** Katika mambo ya urithi, wasamamizi walioteuliwa chini ya Sheria ya Urithi (Cap. 160).
- Wadhamini Waliosajiliwa (Trustees):** Kwa mali za udhamini, wadhamini walioteuliwa.
- Wafilisi/Wafilisi Rasmi:** Katika kesi za kufilisika au kufunga kampuni.
- Wamiliki wa Vyumba vya Pamoja:** Chini ya Sheria ya Sectional Properties.
- Wafaidikaji na Wakazi:** Watu wanaopokea kodi/faida, au wakazi waliopo.

SEHEMU YA 3: AINA ZAKE, KIWANGO CHA KODI NA KUKOKOTOHO

Swali 8: Ni njia gani za utozaji kodi ambazo Kaunti ya Bomet inaweza kutumia?

Mwongozo wa Kisheria na Jibu: Chini ya Sehemu ya 9(2) ya Sheria, Serikali ya Kaunti inaweza kutumia njia zifuatazo:

- Kodi ya Thamani ya Ardhi Pekee (ITSV Rating)

Swali 9: 'Rate Struck' (Kiwango cha Kodi) ni nini na kinapitishwaje?

Mwongozo wa Kisheria na Jibu: Chini ya Sehemu za 2 & 14 za Sheria, 'Rate Struck' ni asilimia maalum ya kodi iliyopitishwa na Bunge la Kaunti katika Sheria ya Fedha ya kila mwaka. Waziri wa Fedha wa Kaunti huamua kiwango kilichopendekezwa akizingatia thamani ya mali, matumizi ya ardhi, na mahitaji ya huduma kwa umma.

Swali 10: Je, mnaweza kuonyesha mfano wa jinsi kodi ya ardhi inavyokalkuliwa?

Mwongozo wa Kisheria na Jibu: Ikiwa kiwanja chako mjini Bomet kimepimiwa katika Daftari la Tathmini kuwa na Thamani ya Ardhi Pekee (USV) ya KES 3,000,000, na Bunge la Kaunti likapitisha Rate Struck ya 0.5% kwenye Sheria ya Fedha:

Kodi ya Ardhi ya Mwaka = KES 3,000,000 × 0.5% = KES 15,000 kwa mwaka wa fedha.

SEHEMU YA 4: PINGAMIZI RASMI, ADA YA KSH 10,000 NA KAMATI MAALUM (AD HOC)

Swali 11: Ninapaswa kufanya nini ikiwa sikubaliani na tathmini au maelezo ya ardhi yangu?

Mwongozo wa Kisheria na Jibu: Chini ya Sehemu ya 34(1) ya Sheria ya Bomet, 2025, mtu yeyote aliyetendewa vibaya na kujumuishwa au kuachwa kwa mali yoyote, au na thamani iliyowekwa, anaweza kuwasilisha Ilani Rasmi ya Pingamizi ndani ya siku 45 za ukaguzi wa umma.

Swali 12: Ni ada gani ya kisheria inayohitajika wakati wa kuwasilisha pingamizi?

Mwongozo wa Kisheria na Jibu: SHARTI ZITO LA KISHERIA CHINI YA SEHEMU YA 34(2):

Chini ya Sehemu ya 34(2) ya Sheria, kila pingamizi lazima liwasilishwe kwa kutumia **FOMU YA 3 (Form 3)** na **LAZIMA LIAMBATANISHWE NA ADA YA PINGAMIZI ASIYORUDISHWA YA CUSIYOPUNGUA KSH 10,000 (ELFU KUMPU SHILINGI) KWA KILA KIWANJA/MALI INAYOPINGWA**. Pingamizi lolote bila malipo ya ada hii litachukuliwa kuwa batili kisheria.

★ **MATAKWA YA LAZIMA YA PINGAMIZI NA MALIPO YA KSH 10,000**

Amri ya Sehemu ya 34(2) & Ratiba ya Tatu (Fomu 3):

- Ada ya Pingamizi:** KES 10,000 asiyorudishwa kwa KILA kiwanja kinachopingwa.
- Fomu Inayohitajika:** Lazima kutumia Fomu Rasmi Nambari 3 (Rates Objection Form).
- Muda:** Lazima iwasilishwe ndani ya siku 45 tangu tarehe ya Gazeti Rasmi.
- Sababu za Kina:** Lazima ilani ieleze kwa kina sababu za pingamizi hilo.

Swali 13: Ni mchakato gani unaofuata baada ya kuwasilisha pingamizi na ada ya KSH 10,000?

Mwongozo wa Kisheria na Jibu:

- Uhakiki wa Mthamini (Sehemu 34(6)):** Mthamini wa Kaunti hukagua pingamizi ndani ya siku 60.
- Sikilio la Kamati Maalum (Ad Hoc Committee) (Sehemu 34(7)-(10)):** Kamati inayoongozwa na Wakili wa Mahakama Kuu (uzoeifu wa miaka 7+) na wakurugenzi wa mipango hutoa fursa ya kusikilizwa.
- Desisheni:** Kamati hutoa uamuzi kwa maandishi.
- Rufaa kwa Baraza la Kitaifa la Rating Tribunal (Sehemu 34(11)):** Mtu asiyeridhika ana haki ya kukata rufaa katika Rating Tribunal ya Kitaifa.

Swali 14: Nikewasilisha pingamizi, je lazima nilipie kodi kwa mali zisizo na migogoro?

Mwongozo wa Kisheria na Jibu: Ndio. Chini ya Sehemu ya 35(3)-(4), pingamizi linahusu TU mali maalum iliyowekewa pingamizi. Kodi za mali zingine zote zisizo na pingamizi zinaendelea kuwajibika na zinapaswa kulipwa mara moja bila kukosa.

SEHEMU YA 5: MSAMAHA, PUNGUZO, FAINI NA HATUA ZA KISHERIA

Swali 15: Ni mali gani zilizosamehewa kodi ya ardhi kisheria chini ya Sheria hii?

Mwongozo wa Kisheria na Jibu: Chini ya Sehemu ya 36 ya Sheria, kodi HIZITOZWI kwenye ardhi inayotumika PEKEE kwa madhumuni ya umma yasiyo ya faida:

- Maeneo ya kuabudu ya umma (Makanisa, Msikiti).
- Shule za umma, maktaba, hospitali za umma, na makaburi.
- Viwanja vya michezo vya umma, mabwawa, na makumbusho ya kitaifa.

MSAMHAHA HAUTAMU (Sehemu 36(4)): Msamaha HAUTUMIKI ikiwa sehemu ya ardhi inatumika kwa biashara au makazi ya kupanga. Sehemu hizo za kibiashara zitatozwa kodi.

Swali 16: Ninawezaje kuomba Punguzo au Msamaha wa kodi (Remission/Waiver)?

Mwongozo wa Kisheria na Jibu: Chini ya Sehemu ya 17 & 18, mwamiliki anayekabiliwa na ugumu wa kifedha anaweza kuomba kwa Serikali ya Kaunti akitumia **FOMU YA 1 (Form 1)** ndani ya siku 14 kabla au baada ya kodi kutimia. Kaunti itajibu ndani ya siku 30.

Swali 17: Ni hatua gani za kisheria zitakazochukuliwa dhidi ya wanaokiuka au kutosha kulipa kodi?

Mwongozo wa Kisheria na Jibu: Chini ya Sehemu za 19, 38, na 39 za Sheria, mpaka siku 60 baada ya ilani ya madai:

- Penalti za Riba:** Riba ya jumla huongezeka kulingana na kiwango cha Benki Kuu (CBR).
- Kunyimwa Huduma za Kaunti:** Kunyimwa Leseni za Biashara (SBP), kibali cha ujenzi, na vibali vya maendeleo.
- Kuwekwa Zuio la Kisheria (Land Charge):** Zuio linasajiliwa kwenye hati miliki katika Ofisi ya Msajili wa Ardhi, kuzuia uzaji au uhamisho wowote.
- Kukusanya Kodi Kutoka kwa Wapangaji (Sehemu 39):** Kaunti inaweza kuwaamuru wapangaji kulipa kodi ya nyumba DIREKTI kwa Serikali ya Kaunti hadi deni likamilike.
- Mnada wa Umma (Sehemu 19(3)):** Kuteua msimamizi au kupiga mnada mali ili kufidia kodi inayodaiwa.

SEHEMU YA 6: ORODHA YA KUZINGATIA NA MAWASILIANO

Hatua ya 1: Angalia Maelezo ya Mali: Pata Nambari ya Plot/LR, Hati Miliki, au Barua ya Alotment.

Hatua ya 2: Kagua Daftari (Ndani ya Siku 45): Tembelea ofisi za Kaunti kuhakiki Jina, Ukubwa, na Thamani ya Ardhi (USV).

Hatua ya 3: Tathmini Matumizi ya Ardhi: Ikiwa ardhi ya kilimo inafanya biashara, hakikisha imesajiliwa vyema kuepuka penalti.

Hatua ya 4: Tayarisha Pingamizi Rasmi: Chukua Fomu 3, eleza sababu, ambatisha stakabadhi, na ulipie KES 10,000 kwa kila kiwanja.

Hatua ya 5: Pata Risiti Rasmi: Hakikisha Fomu 3 imegongwa muhuri na umepewa risiti rasmi kabla ya siku 45 kuisha.

OFISI RASMI ZIKIZOWEZA KUSAIDIA NA KUPOKEA PINGAMIZI

- Ofisi ya Waziri (CECM) – Ardhi, Nyumba na Mipango ya Miji:** Makao Makuu ya Kaunti ya Bomet, S.L.P 19-20400, Bomet, Kenya

