JAMHURI YA KENYA

SERIKALI YA KAUNTI YA KISUMU



ORODHA YA THAMANI YA MALI YA KAUNTI YA KISUMU

Mwongozo wa Ushiriki wa Umma kwa Wamiliki wa Mali, Wakazi na Washikadau

MALI YAKO. KODI ZAKO. SAUTI YAKO.





Utangulizi: Mambo Saba Muhimu kwa Mmiliki wa Mali

1. **Kaunti ya Kisumu inaandaa orodha mpya ya tathmini ya mali.** Hii ni orodha rasmi ya mali zinazokadiriwa kodi na maadili yake, ambayo hutumika kuhesabu viwango vya kodi ya mali.
2. **Orodha si hati miliki.** Haitoi wala kuchukua umiliki wa ardhi.
3. **Tathmini na viwango ni mambo tofauti.** Mthamini huweka thamani; Kaunti baadaye huweka kiwango cha kodi (asilimia au ada) kitakachotumika kwa thamani hiyo.
4. **Si mali zote hulipiwa kodi.** Baadhi ya ardhi zimesamehewa kwa mujibu wa sheria, kulingana na matumizi yake halisi.
5. **Una haki ya kushiriki.** Unaweza kuhudhuria vikao vya umma, kuuliza maswali na kuwasilisha maoni yako kuhusu orodha rasimu.
6. **Mchakato wa maandalizi ya Orodha Rasimu ya Tathmini 2026** utaendeshwa kuanzia **30 Oktoba 2026 hadi 30 Juni 2027.**
7. **Hudhuria mapema na weka kumbukumbu.** Pingamizi yanaweza yasiakubaliwe. Hifadhi nakala za kila kitu unayowasilisha na kila risiti.

Kitabu hiki kinaeleza kwa lugha rahisi orodha ya tathmini ni nini, inaandaliwa vipi, jinsi inavyoweza kukuathiri, na unachoweza kufanya usipokubaliana na taarifa yoyote kuhusu mali yako. Ni kwa ajili ya taarifa tu na si ushauri wa kisheria. Pale panapokuwapo tofauti yoyote kati ya kitabu hiki na sheria, sheria ndiyo itatumika.

1. Kwa Nini Kaunti Inaandaa Orodha Mpya ya Tathmini?

Kodi ya mali ni mojawapo ya vyanzo muhimu vya mapato ambayo Serikali ya Kaunti hukusanya. Mapato haya husaidia kulipia huduma za umma na miundombinu kama barabara, taa za barabarani, mifereji ya maji, masoko, ukusanyaji wa taka na huduma nyinginezo.

Katiba ya Kenya, 2010 (Kifungu cha 209(3)(a)) inatoa mamlaka kwa serikali za kaunti kutoza kodi ya mali. Sheria ya Ukadiriaji wa Kitaifa, 2024, ambayo ilianza kutumika tarehe 24 Desemba 2024, inaweka mfumo mmoja wa kitaifa wa namna mali zinavyokadiriwa na jinsi kodi zinavyotolewa na kukusanywa.

Kwa mujibu wa sheria, kaunti lazima iandae orodha mpya ya tathmini kila baada ya miaka mitano. Bunge la Kaunti linaweza kuidhinisha nyongeza ya hadi miaka miwili. Orodha mpya ya Kaunti ya Kisumu itasaidia:

- kuweka msingi wa haki, wazi na wa kisasa wa kukokotoa viwango vya kodi;
- kurekodi mali mpya au zilizobadilika matumizi tangu orodha ya awali;
- kusahihisha taarifa za umiliki na taarifa nyingine zisizo sahihi; na
- kuisaidia Kaunti kupanga na kutoa huduma bora kupitia ongezeko la mapato ya ndani.

2. Kodi ya Mali ni Nini?

Kodi ya mali ni ada ambayo Kaunti hutoza kwa mali zinazokadiriwa ndani ya eneo lake la utawala. Mtu anayewajibika kulipa (mmiliki anayekadiriwa) huchangia kwenye gharama za huduma za kaunti kupitia viwango vya kodi ya mali yake.

Kiasi utakacholipa hakitegemei ukubwa tu wa kiwanja chako bali hutegemea mambo matatu:

1. thamani ya mali yako kama ilivyowekwa na Kaunti;
2. maelezo yaliyo katika orodha ya tathmini; na
3. kiwango cha kodi kitakachowekwa na Kaunti kwa mwaka husika.

Usichanganye kodi ya mali na malipo mengine

Kodi ya mali SIYO:

- Kodi ya pango la ardhi – hulipwa kwa Serikali ya Kitaifa kwa baadhi ya ardhi za mabaishi;
- Ada za huduma – hulipwa kwa kampuni au mmiliki anayesimamia mali;
- Ankara za matumizi – maji, umeme au majitaka; au
- Ada za ujenzi au vibali – hulipwa unapojenga au kubadilisha matumizi ya mali.



6. Maeneo na Mali Zinazohusika

Zoefizi hili linahusu mali **zinazotozwa ushuru** ndani ya maeneo ya kukadiri yaliyowekwa na Kaunti, ambayo yanaweza kujumuisha:

- Jiji la Kisumu
- Manispaa ya Ahero–Awasi
- Manispaa ya Katto–Papu Onditi
- Manispaa ya Maseno–Holo
- Manispaa ya Kombewa–Bodi
- Manispaa ya Muhoroni–Chemelil
- masoko ikiwemo:
- Soko la Rabour
- Soko la Draja Mbili
- Soko la Chulaimbo
- Soko la Ombeyi
- Soko la Ayweyo
- Soko la Harambee
- Soko la Kusa
- Soko la Koleweny
- Soko la Kong'yu
- Soko la Nyakwera
- Soko la Sondu Miriu
- Soko la Nyabondo
- Soko la Obambo
- Mali za migodi, mbuga na hifadhi, miongoni mwa mengine
- Mashamba yote ya kilimo yenye leseni
- Mali za biashara na viwanda za setilaiti

Kumbuka:
Zote mali zinazomilikiwa kwa binafsi na zinazomilikiwa na umma zinaweza kujumuishwa, isipokuwa zile zilizoondolewa kama ilivyo kwenye Sehemu 8. Aina za mali zinaweza kujumuisha mali za makazi, za biashara, za viwanda, za taasisi, za matumizi mchanganyiko, za matumizi maalum, pamoja na ardhi isiyojengwa.

Sheria ya Kila Taasisi ya Kitaifa (husiana na viwango) haitumiki kwa ardhi ya kilimo inayomilikiwa bila malipo. Kuwa mali iko katika Kaunti ya Kisumu hakumaanishi otomatiki kuwa italipiwa ushuru. Hili hutegemea sheria, eneo la kukadiria na msamaha wowote.

7. Jinsi Viwango vya Ushuru vinavyohesabiwa

Sheria ya Taasisi za Kitaifa inaruhusu kaunti kuchagua mojawapo ya mbinu nne za kukadiri viwango. Ni mbinu moja tu ndiyo inaweza kutumika katika eneo husika wakati inapoanza kutumika.

Mbinu	Inategemea nini?	Kwa ufupi
Thamani ya Kodi ya Mwaka	Kodi ambayo mali inaweza kupata kwa kiasi cha mwaka mmoja.	Ni kiasi gani mpangaji angeweza kulipa kodi ya kumiliki mali hiyo.
Kukadiria kwa Eneo	Ukubwa wa ardhi.	Kiwango bapa, au kiwango kinachoongezeka kulingana na ukubwa, au kiwango tofauti kwa matumizi.
Thamani ya Eneo Lisilojengwa	Thamani ya ardhi pekee, bila kujali majengo.	Ni thamani gani ya ardhi pekee.
Thamani ya Eneo + Uboreshaji	Thamani ya ardhi pamoja na kiwango kwa majengo na uboreshaji.	Thamani ya ardhi na majengo zote kwa pamoja.

Kabla ya kupitisha mbinu ya kukadiri, Kaunti lazima itoe **notisi ya angalau siku 60** kwa umma na kuwaalika kutoa maoni. Hii ni fursa nyingine kwako kutoa maoni yako.

Mfano rahisi

Kodi inayolipwa = Thamani iliyo kwenye daftari × Kiwango kinachowekwa na Kaunti

Mfano: Ikiwa thamani ya ardhi ni KSh 2,000,000 na Kaunti inaweka kiwango cha 0.5%, kodi ya mwaka itakuwa KSh 10,000.
(Hii ni mifano tu kwa maelezo. Hizi si takwimu halisi za Kaunti ya Kisumu).
Hii inaonyesha kuwa kuna hatua mbili tofauti: kwanza thamani huamuliwa; baadaye Kaunti huweka kiwango.
Pingamizi katika mchakato wa kukadiria linahusu thamani na maelezo ya mali yako, si **kiwango**.

8. Mali Zilizoondolewa (Msamaha)

Kaunti haiwezi kutoza ushuru kwa ardhi inayotumika tu kwa madhumuni ya umma. Pia, sheria inasema ardhi inayotumika kwa madhumuni yafuatayo haitakadiriwi:

- madhumuni ya kidini ya umma;
- makaburi, sehemu za kuchoma maiti na maeneo ya maziko;
- vituo vya huduma za afya vya umma;
- taasisi za elimu ya umma na maktaba;
- mabwawa;
- njia za umma;
- makumbusho na makaburi ya kitaifa; na
- viwanja vya michezo vya umma.

Zingatia:
Msamaha huu hautumiki kama ardhi inatumiwa kwa faida au kwa makazi. Kwa mfano, ikiwa mahali pa ibada linaendesha biashara, sehemu ya biashara inakadiriwa; msamaha unatumika kwa sehemu ya ibada pekee. Ardhi inayokodishwa kwa mabalozi na balozi pia inakadiriwa. Msamaha hutegemea matumizi halisi ya ardhi, si tu ni nani anamiliki.

9. Kutoka Mwanzo hadi Mwisho: Jinsi Daftari la Kukadiria Linavyotayarishwa

Daftari la kukadiria hupitia hatua kuu zifuatazo. Kuna fursa mbili za ushiriki wa umma: kwenye daftari rasimu; na baadaye wakati wa ukaguzi na mashitaka baada ya kuidhinishwa na kutangazwa.

Na.	Hatua	Kinafanyika nini?
1	**Mipango na uhamasishaji**	Kaunti na wakadiriaji wanaandaa mpango wa kazi, muda na washikadau.
2	**Mapitio ya sheria na rekodi**	Sheria, daftari zilizopo na rekodi za kaunti hukaguliwa.
3	**Uchukuaji wa takwimu na ziara za shambani**	Rejesta za ardhi, ramani na kumbukumbu huchukuliwa; maofisa hufanya ukaguzi wa mali.
4	**Ramani (GIS)**	Mali hupimwa na kuingizwa kwenye ramani za kidijitali.
5	**Utafiti wa soko na ukadiriaji**	Mauzo, kodi na thamani za ardhi huchambuliwa na kukadiriwa.
6	**Daftari rasimu**	Alama za thamani na ripoti ya rasimu huwasilishwa kwa Afisa Mkuu wa Thamani za Serikali ya Kaunti, ambaye huchambua na kutoa ripoti ndani ya siku 30.



3. Tarehe Muhimu, Maeneo na Mawasiliano

Eneo	Mahali	Tarehe	Muda
Bunge la Kaunti ya Kisumu	Hoteli ya Prinias	18 Novemba 2026	Saa 9:00 Asubuhi
Bodi za Usimamizi wa Miji na Kamati za Miji/Soko	Ukumbi wa Mama Grace	19 Novemba 2026	Saa 9:00 Asubuhi
Vyama vya Kitaaluma, Mashirika ya Biashara, Makundi Muhimu na Wawakilishi wa Serikali ya Kitaifa	Hoteli ya Sunset	20 Novemba 2026	Saa 9:00 Asubuhi
Kaunti Ndogo ya Nyakach	Ukumbi wa Wazee – Katito	25 Novemba 2026	Saa 9:00 Asubuhi
Kaunti Ndogo ya Muhoroni	Kambi ya Marafiki – Muhoroni	26 Novemba 2026	Saa 9:00 Asubuhi
Kaunti Ndogo ya Nyando	Ukumbi wa Ahero (Multi Purpose)	27 Novemba 2026	Saa 9:00 Asubuhi
Kaunti Ndogo ya Kadibo	Rabuor DCC	1 Desemba 2026	Saa 9:00 Asubuhi
Kaunti Ndogo ya Seme	Ukumbi wa Kombewa CDF	2 Desemba 2026	Saa 9:00 Asubuhi
Kaunti Ndogo ya Kisumu Magharibi	Kambi ya Maafisa – Kisian	3 Desemba 2026	Saa 9:00 Asubuhi
Kaunti Ndogo ya Kisumu Mashariki	Ukumbi wa Kosawo, Manyatta	4 Desemba 2026	Saa 9:00 Asubuhi
Kaunti Ndogo ya Kisumu ya Kati	Ukumbi wa Mama Grace	7 Desemba 2026	Saa 9:00 Asubuhi

Mikutaıo ya ziada katika kaunti ndogo na kata ndani ya Kaunti ya Kisumu itawasilishwa kando.

Taarifa Nyingine Muhimu	Maelezo / Mawasiliano
Mikutano ya Ushiriki wa Umma (tarehe na maeneo)	18 Novemba 2026 – 7 Desemba 2026
Tarehe ya kuchapisha Notisi ya Rasmi ya Orodha ya Thamani	30 Oktoba 2026
Tovuti ya Kaunti / Ukaguzi wa Mtandaoni	https://www.kisumu.go.ke
Simu / WhatsApp ya Msaada	+254 142 822853
Barua pepe kwa mawasilisho ya maoni	info@kisumu.go.ke

4. Muhtasari na Hitimisho

Orodha mpya ya Thamani ya Kaunti ya Kisumu ni fursa ya kujenga mfumo wa upimaji na ukadiiaji wa mali (viwango vya kodi) ambao ni kamili, wa sasa na wa uwazi, unaoheshimu haki ya kila mtu na unaosaidia utoaji bora wa huduma za kaunti. Mafanikio yake yatategemea taarifa sahihi, mbinu wazi za upimaji, utiifu madhubuti wa sheria, na zaidi ya yote, ushiriki wenu.

Tafadhali shiriki kikamilifu katika mikutano ya umma, toa taarifa sahihi kuhusu mali yako, kagua orodha inapochapishwa, na tumia utaratibu wa pingamizi ikiwa unaamini kuna makosa kwenye taarifa yako.

Marejeleo ya Kisheria

- Katiba ya Kenya, 2010 – Kifungu cha 209(3)(a).
- Sheria ya Viwango vya Kodi ya Kitaifa (National Rating Act), 2024 – Sehemu ya 5 (maombi), 9–13 (mbinu za ukadiriaji na notisi), 15–19 (malipo, riba, adhabu), 30–35 (utayarishaji, orodha za nyongeza, masasisho, orodha ya rasimu, uhakiki na ukaguzi), 36–37 (pingamizi, Bodi ya Tathmini ya Viwango vya Kodi, rufaa, orodha zisizo na mgogoro), 38 (misamaha), 39–42 (Rufaa za Kitaifa), 55 (rufaa kwa Mahakama ya Mazingira na Ardhi); Ratiba ya Tatu, Fomu ya 3.
- Kijitabu hiki ni mwongozo rahisi kwa umma na hakibadiiishi sheria. Kwa mahitaji kamili ya kisheria, tafadhali rejelea Sheria ya Viwango vya Kodi ya Kitaifa, 2024 na sheria husika za Kaunti ya Kisumu.