

ZARZĄDZENIE NR 25/2023
Starosty Włocławskiego
z dnia 28 marca 2023 r.

w sprawie zasad oddawania w dzierżawę, najem i obciążania nieruchomości Skarbu Państwa ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz określenia wysokości stawek czynszu z tytułu dzierżawy, najmu i obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości Skarbu Państwa.

Na podstawie art. 11 i art. 13 oraz art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023r., poz. 344), zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Ustalam stawki czynszu za grunty, budynki i lokale stanowiące własność Skarbu Państwa oddawane w dzierżawę lub najem wg. załącznika nr 1 do zarządzenia.

2. Ilekroć w niniejszym zarządzeniu bądź załącznikach jest mowa o gruntach, budynkach i lokalach stanowiących własność Skarbu Państwa, należy przez to rozumieć odpowiednio grunty, budynki i lokale pozostające w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa.

§ 2. W przypadku gdy w załączniku nr 1 niniejszego zarządzenia nie zostało uwzględnione przeznaczenie dzierżawionego gruntu lub odbiega zdecydowanie położeniem i stanem zagospodarowania, stawki czynszu ustala się odrębnym zarządzeniem Starosty Włocławskiego.

§ 3. Oddawanie w posiadanie przedmiotu dzierżawy/najmu następuje na podstawie umowy i protokołu zdawczo-odbiorczego określającego części składowe odpowiednio gruntu, budynku, lokalu lub pomieszczenia oraz jego standard i stan techniczny.

§ 4. 1. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za najem lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia wykorzystywanego na cele mieszkaniowe o wskaźnik obniżający stawkę maksymalną(%):

- a) w budynkach o pełnym standardzie ale nie spełniających norm cieplnych - 5%
- b) brak c.o. z sieci - 10%
- c) brak gazu - 10%
- d) brak łazienki - 10%
- e) WC poza lokalem - 5%
- f) WC wspólne na korytarzu - 10%
- g) WC poza budynkiem - 15%
- h) sutereny lub poddasze - 10%

2. W przypadku gdy najemca na własny koszt dokona ulepszeń, mających wpływ na wysokość czynszu regulowanego, opłaca czynsz w wysokości nie uwzględniającej ulepszeń.

§ 5. W przypadku określenia wysokości stawek czynszu za dzierżawę/najem gruntów, budynków i lokali w drodze postępowania przetargowego, ustalone w niniejszym zarządzeniu stawki należy traktować jako podstawę do ustalenia stawki czynszu wywoławczego.

§ 6. 1. Stawki czynszu/najmu za grunty, budynki i lokale określone w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia mają zastosowanie do nowo zawieranych umów dzierżaw/najmu.

2. W przypadku zawierania kolejnej umowy dzierżawy/najmu z tym samym dzierżawcą/najemcą, mającej za przedmiot tą samą nieruchomość, stawka czynszu zostanie naliczona wg zasad określonych w niniejszym zarządzeniu, nie może być jednak niższa od stawki dotychczasowej.

§ 7. Jeżeli o dzierżawę/najem tego samego gruntu lub budynku/lokalu ubiega się więcej niż jedna osoba, ustalenie osoby dzierżawcy/najemcy następuje w drodze przetargu.

§ 8. W umowie określa się cel na jaki grunt, budynek, lokal zostaje oddany w dzierżawę/najem.

§ 9. 1. Wysokość czynszu za dzierżawę/najem może ulec zmianie w okresie nie krótszym niż 1 rok.

2. Zmiana wysokości czynszu za dzierżawę/najem następuje z chwilą zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy/najmu na inny cel niż określony w umowie.

3. Stawki czynszu ustalone w tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego Zarządzenia, podlegają waloryzacji nie częściej niż raz w roku kalendarzowym na zasadach określonych w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana wysokości czynszu następuje poprzez jednostronne powiadomienie dzierżawcy/najemcy przez właściciela nieruchomości o nowej wysokości czynszu.

§ 10. 1. Wznoszenie nowych obiektów budowlanych lub dokonywanie innych nakładów na przedmiocie dzierżawy/najmu wymaga każdorazowo pisemnej zgody właściciela gruntu.

2. W razie wzniesienia lub dokonania przez dzierżawcę lub najemcę, bez pisemnej zgody, nakładów na przedmiocie dzierżawy/najmu, właściciel nieruchomości ma prawo zatrzymać ulepszenia bez zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lub żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 11. W przypadku korzystania z nieruchomości bez podstawy prawnej, na które była zawarta umowa przed wejściem w życie niniejszego Zarządzenia, ustala się wynagrodzenie w wysokości dwukrotnej stawki czynszu wynikającej z niniejszego zarządzenia.

§ 12. 1. Stawki czynszu nie obejmują opłat za usługi komunalne, w szczególności: z tytułu utrzymania czystości ulic i chodników przyległych do przedmiotu dzierżawy/najmu, z tytułu dostarczenia energii elektrycznej, gazu, oraz korzystania z kanalizacji sanitarnej, itp.

2. Za usługi wymienione w ust. 1 dzierżawca/najemca ponosi opłaty na zasadach ogólnych.

§ 13. Dzierżawca/najemca oprócz czynszu zobowiązany jest uiścić podatki i inne ciężary związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy/najmu.

§ 14. Do stawek czynszu, o których mowa w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia dolicza się podatek od towarów i usług VAT wg obowiązujących stawek.

§ 15. 1. Ustalenie odpłatności za ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (służebność, użytkowanie) następuje na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

2. Opłaty za ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego ustala się w następujący sposób:

- opłatę roczną za ustanowienie użytkowania prawa rzeczowego ustala się w wysokości określonej w operacie szacunkowym;
- jednorazową opłatę za ustanowienie służebności ustala się w wysokości określonej w operacie szacunkowym

3. Wszelkie koszty związane z ustanawianiem ograniczonego prawa rzeczowego, w szczególności: koszty notarialne, koszty sądowe, koszty operatu szacunkowego, koszty dokumentacji geodezyjnej ponosi osoba zainteresowana ustanowieniem ograniczonego prawa rzeczowego.

§ 16. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego we Włocławku.

§ 17. Traci moc Zarządzenie nr 15/2014 Starosty Włocławskiego z dnia 30 kwietnia 2014 r., w sprawie zasad oddawania w dzierżawę, najem i obciążania nieruchomości Skarbu Państwa ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz określenia wysokości stawek czynszu z tytułu dzierżawy, najmu i obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości Skarbu Państwa.

§ 18. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Starosta Włocławski

Roman Gołębiewski

Załącznik Nr 1
do Zarządzenia Nr 25/2023
Starosty Włocławskiego
z dnia 28 marca 2023 r.

1. Minimalne stawki czynszu za dzierżawę/najem nieruchomości gruntowych wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa położonych w granicach administracyjnych Powiatu Włocławskiego:

| Przeznaczenie /cel: | Wysokość opłaty: | Rodzaj opłaty: |
|--|--|----------------|
| Handlowo- usługowe a) do 20 m ² b) powyżej 20 m ² , za każdy następny m ² | 20,00 zł/m ² 0,20 zł/m ² | miesięczna |
| Składowo-magazynowe niehandlowe, przemysłowe | 2,00 zł/m ² | miesięczna |
| Za umieszczenie reklam i tablic informacyjnych | 40,00 zł/m ² w zaokrągleniu do pełnych metrów w górę | miesięcznie |
| Parkingi i lokalizacja garaży | 2,00 zł/m ² | miesięczna |
| Powiększenie siedliska | 0,35 zł/m ² | miesięczna |
| Inne związane z mieszkalnictwem | 0,35 zł/m ² | miesięczna |
| Ogródki przydomowe i uprawa warzyw do 0,05 ha | 1,50 zł/m ² Nie mniej niż 10,00 zł | roczna |
| Grunty orne RI RII RIII RIV RV RVI | 20 dt pszenicy/ha 18 dt pszenicy/ha 16 dt pszenicy/ha 14 dt pszenicy/ha 12 dt pszenicy/ha 10 dt pszenicy/ha | roczna |
| Użytki zielone ŁIII, PsIII ŁIV, PsIV ŁV, PsV ŁVI, PsVI | 12 dt pszenicy/ha 10 dt pszenicy/ha 8 dt pszenicy/ha 6 dt pszenicy/ha | roczna |
| Nie użytki (w tym także wody powierzchniowe, rowy, grunty zadrzewione) | 6 dt pszenicy/ha Nie mniej niż 10,00 zł | roczna |
| Tereny zieleni , tereny rekreacyjne (np. place zabaw, grunty pod zielen międzyblokową wykorzystywane dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców) | 1,00 zł/m ² | roczna |

2. Minimalne stawki czynszu za najem lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa położonych w granicach administracyjnych Powiatu Włocławskiego:

| Przeznaczenie /cel: | Wysokość opłaty: | Rodzaj opłaty: |
|----------------------------------|-------------------------|----------------|
| Handlowo- usługowe | 20,00 zł/m ² | miesięczna |
| Biurowe | 10,00 zł/m ² | miesięczna |
| Składowo – magazynowe, garaże | 5,00 zł/m ² | miesięczna |
| Pozostałe | 3,00 zł/m ² | miesięczna |

3. Stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa położonych w granicach administracyjnych Powiatu Włocławskiego:

| Przeznaczenie /cel: | Wysokość opłaty: | Rodzaj opłaty: |
|---------------------|------------------------|----------------|
| Mieszkalne/socjalne | 5,00 zł/m ² | miesięczna |

Uzasadnienie

Na mocy art. 11 i 23 ust. 1 pkt 7a ustawy dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. z 2023r. poz.518), zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodaruje starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. Gospodarując zasobem nieruchomości, starosta między innymi wydzierżawia, wynajmuje i użycza nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Ustalenie zasad oddawania w dzierżawę, najem i obciążania nieruchomości Skarbu Państwa ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz określenia wysokości stawek czynszu z tytułu dzierżawy, najmu i obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości Skarbu Państwa jest niezbędne w celu zachowania zasady jawności i przejrzystości w działaniu organów administracji.

Obecnie obowiązujące stawki czynszu dzierżawy i najmu zostały ustalone Zarządzeniem nr 15/2014 Starosty Włocławskiego z dnia 30 kwietnia 2014 r., w sprawie zasad oddawania w dzierżawę, najem i obciążania nieruchomości Skarbu Państwa ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz określenia wysokości stawek czynszu z tytułu dzierżawy, najmu i obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości Skarbu Państwa.

Najwyższa stawka czynszu dzierżawy, za grunt o najlepszej klasie bonitacji została przyjęta na podstawie komunikatu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa o średniej wysokości czynszu dzierżawnego dla gruntów wydzierżawionych przez KOWR w I-III kw. 2022r. w województwie kujawsko – pomorskim.

Z uwagi na powyższe wydanie niniejszego zarządzenia jest uzasadnione i konieczne.