

Zarządzenie Nr 27/2019
Starosty Goleniowskiego
z dnia 29 kwietnia 2019 r.

w sprawie określenia wytycznych dotyczących zasad ustalania
stawek czynszu za dzierżawę i najem
nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych w granicach
administracyjnych Powiatu Goleniowskiego

Na podstawie art. 11 ust. 1, art. 12, art. 13 ust. 1, art. 23 ust. 1 pkt. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.), zarządzam co następuje:

POSTANOWIENIA OGÓLNE

- § 1. 1. Ustalam wytyczne dotyczące zasad ustalania stawek czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych na terenie Powiatu Goleniowskiego.
2. Ilekroć w niniejszym zarządzeniu jest mowa o:
- 1) czynszu dzierżawnym - należy rozumieć przez to także czynsz za najem,
 - 2) dzierżawie - należy przez to rozumieć także najem,
 - 3) dzierżawcy - należy przez to rozumieć także najemcę,
 - 4) nieruchomości, w odniesieniu do gruntu – należy przez to rozumieć jedną działkę geodezyjną.
3. W przypadku, gdy grunt jest zabudowany budynkiem, czynsz naliczany jest odrębnie za grunt oraz za budynek.
4. Jeśli grunt zabudowany jest kilkoma różnymi budynkami, stawkę czynszu ustala się wg. przeważającego sposobu/celu wykorzystywania nieruchomości.
5. W przypadku, gdy w niniejszym Zarządzeniu, nie zostało uwzględnione przeznaczenie dzierżawionego gruntu/budynku lub odbiega zdecydowanie położeniem czy stanem zagospodarowania, od nieruchomości ujętych w niniejszym Zarządzeniu, stawkę czynszu zostanie ustalona odrębnym zarządzeniem Starosty Goleniowskiego.
6. Wysokość stawek określona została w załączniku nr 1 do niniejszego Zarządzenia.
7. Stawki wskazane w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia, są stawkami minimalnymi.

8. W przypadku określenia wysokości stawek czynszu za dzierżawę w drodze postępowania przetargowego, ustalone w niniejszym zarządzeniu stawki należy traktować jako podstawę do ustalenia stawki czynszu wywoławczego.
9. Jeżeli wysokość czynszu dzierżaw zawartych przed wejściem w życie niniejszego Zarządzenia jest wyższa, aniżeli byłaby na podstawie stawek zawartych w niniejszym Zarządzeniu, czynsze te pozostają bez zmian.

TERMINY PŁATNOŚCI CZYNSZU

§ 2. Ustalam terminy płatności czynszu dzierżawnego:

1. **czynsz miesięczny** płatny jest do 10 dnia każdego miesiąca, z góry za dany miesiąc,
2. **czynsz roczny** płatny jest do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok, przy czym **w przypadku gdy wysokość czynszu wynosi więcej niż 400 zł**, płatny jest on w dwóch równych ratach (w zaokrągleniu w górę do pełnego złotego) w terminie:
 - 1 rata do 31 marca danego roku,
 - 2 rata do 30 września danego roku.
3. **Gdy zawarcie umowy nastąpi po 31 marca danego roku** czynsz roczny płatny jest w terminie 21 dni od zawarcia umowy, przy czym jeśli **wysokość czynszu wynosi więcej niż 400 zł**, płatny jest on w dwóch równych ratach (w zaokrągleniu w górę do pełnego złotego) w terminie:
 - 1 rata do 21 dni od zawarcia umowy,
 - 2 rata do 30 listopada danego roku.
4. **Gdy zawarcie umowy nastąpi po 30 listopada danego roku** czynsz roczny płatny w terminie 7 dni od zawarcia umowy.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- § 3. 1. Do ustalonych stawek czynszu dolicza się podatek VAT, w sytuacjach, gdy przepisy tak stanowią.
2. Dzierżawcę obciążają także: podatek rolny, podatek od nieruchomości, opłaty za media.
 3. Ustalone stawki czynszu, będą corocznie waloryzowane w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. W przypadku, gdy wskaźnik jest ujemny, stawek nie waloryzuje się.

§ 4. Tracą moc:

1. Zarządzenie nr 23/2015 Starosty Goleniowskiego z dnia 23 kwietnia 2015 r. w sprawie określenia wytycznych dotyczących zasad ustalania stawek oraz terminów płatności czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych na terenie Powiatu Goleniowskiego

§ 5. Wykonanie Zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Starosta Goleniowski


Tomasz Stanisławski

Uzasadnienie

W myśl art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

Artykuł 13.1. ww. ustawy stanowi, że nieruchomości Skarbu Państwa mogą być przedmiotem obrotu, a poprzez obrót w rozumieniu tego przepisu, należy rozumieć między innymi oddanie nieruchomości w dzierżawę i najem.

Z zapisów art. 23 ust. 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* wynika natomiast umocowanie starosty do gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu Skarbu Państwa. Gospodarowanie nieruchomościami obejmuje czynności składające się na wykonywanie własności nieruchomości. Są to czynności faktyczne i prawne. Jedną z takich czynności jest naliczanie opłat za nieruchomości udostępniane z Zasobu Skarbu Państwa (w myśl art. 23 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy).

Starosta powinien gospodarować nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z zasadą prawidłowej gospodarki, określoną w art. 12 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*. Dotychczasowe stawki za dzierżawę i najem nieruchomości Skarbu Państwa – nie zawsze odpowiadały rynkowi. Zasadne jest więc - zgodnie z ww. zasadą prawidłowej gospodarki - urynkowanie czynszu dzierżawnego za nieruchomości Skarbu Państwa.

Przy opracowywaniu niniejszego zarządzenia przeanalizowano stawki obowiązujące u innych podmiotów publicznych (jednostek samorządu terytorialnego, KOWR). Posłużyło to za bazę, która została skorygowana o czynniki kształtujące rynek Powiatu Goleniowskiego.

Minimalne stawki czynszu za dzierżawę/najem nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych w granicach administracyjnych Powiatu Goleniowskiego

I. Stawki za dzierżawę/najem **gruntów niezabudowanych** :

Lp.	Przeznaczenie/sposób wykorzystywania		Stawka czynszu za m ²	Z VAT bez VAT	Częstotliwość wnoszenia	
	gruntu					
1.	grunt rolniczy w tym:	orne w tym:	do 1.000 m ²	0,20 zł	bez VAT	rocznie
			powyżej 1.000 m ² do 2.000 m ²	0,12 zł		
			powyżej 2.000 m ² do 5.000 m ²	0,07 zł		
			powyżej 5.000 m ² do 10.000 m ²	0,05 zł		
			powyżej 10.000 m ²	0,03 zł		
	użytki zielone (łąki, pastwiska) w tym:		do 1.500 m ²	0,20 zł	bez VAT	rocznie
			powyżej 1.500 m ² do 5.000 m ²	0,10 zł		
			powyżej 5.000 m ² do 10.000 m ²	0,07 zł		
			powyżej 10.000 m ² do 20.000 m ²	0,02 zł		
			powyżej 20.000 m ²	0,01 zł		
	Pozostałe (nieużytki, lasy itd.) w tym:		do 1.500 m ²	0,12 zł	bez VAT	rocznie
			powyżej 1.500 m ² do 5.000 m ²	0,10 zł		
			powyżej 5.000 m ² do 10.000 m ²	0,07 zł		
			powyżej 10.000 m ² do 20.000 m ²	0,02 zł		
			powyżej 20.000 m ²	0,01 zł		
2.	ogródki przydomowe		0,40 zł	VAT	rocznie	
3.	poprawa warunków nieruchomości i przyległych		0,12 zł	VAT	rocznie	
4.	rekreacyjny		0,50 zł	VAT	rocznie	

5.	grunt pokryty wodą stojącą, grunt pod stawem	-----	0,05 zł	VAT	rocznie
6.	grunt z posadowionymi niestałymi budowlami itp., jak wiatami, garażami blaszanymi, kontenerami	nie związany z działalnością gospodarczą	0,10 zł	VAT	miesięcznie
		związany z działalnością gospodarczą	2,00 zł		
7.	placę składowe, magazynowe	-----	0,15 zł	VAT	miesięcznie
8.	placę manewrowe, drogi dojazdowe	-----	0,10 zł	VAT	miesięcznie
9.	parkingi	dla pojazdów osobowych	2,00 zł	VAT	miesięcznie
		dla BUS, autobusów, TIR-ów	3,00 zł		

II. Stawki za dzierżawę/najem gruntów zabudowanych :

- do 1000 m² - (0,12 zł + VAT)
- powyżej 1000 m² - (0,10 zł + VAT)

bez względu na cel wykorzystywania nieruchomości, gdyż różnicowanie następuje przy stawkach za budynki znajdujące się na gruntach. Częstotliwość wnoszenia opłat jest taka sama jak przy stawkach za budynki.

III. Stawki za dzierżawę/najem lokali oraz budynków

Lp.	Przeznaczenie/sposób wykorzystywania budynku/lokalu		Stawka czynszu za m ²	Z VAT bez VAT	Częstotliwość wnoszenia
		powierzchnia			
1.	mieszkalny	Gorszy standard, nieatrakcyjne położenie	2,50 zł	bez	miesięcznie
		Lepszy standard (media/sanitariaty itp.) lepsze położenie	5,00 zł		

2.	komórka, suszarnia, budynki gospodarcze, obora, stodoła, itp.	-----	0,50 zł	VAT	miesięcznie
3.	garaż murowany	-----	200 zł	VAT	miesięcznie
4.	na działalność gospodarczą	w których świadczone są drobne usługi dla ludności	5,00 zł	VAT	miesięcznie
		Handel, produkcja, gastronomia, usługi większe	6,50 zł		
		tereny wiejskie (z wyjątkiem produkcji)	3,50 zł	VAT	miesięcznie

IV. Stawki za najem gruntów lub części budynków **na cele reklamowe 50 zł + VAT** za każdy rozpoczęty metr² tablicy reklamowej – miesięcznie.