

ZARZĄDZENIE NR 313/2024
PREZYDENTA MIASTA BOLESŁAWIEC

z dnia 18 grudnia 2024 r.

**w sprawie ustalenia wysokości stawek
czynszu dzierżawnego nieruchomości oraz czynszu za najem lokali
użytkowych, będących w zasobie Gminy Miejskiej Bolesławiec
oraz opłat za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego,
obowiązujących w 2025 roku.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572 i 1688) oraz § 23 uchwały Nr XL VII/400/02 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 26 lutego 2002 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Bolesławiec (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2002 r. Nr 90 poz. 1501, z 2003r. Nr 83, poz. 1733, z 2004r. Nr 26, poz. 474, z 2005r. Nr 69, poz.1453, z 2008r. Nr 12, poz.193, z 2010r. nr 213, poz. 311, Nr 230, poz. 3820, z 2012r. poz. 4622, z 2015r. poz. 1455 i 5190 oraz z 2024 r. poz. 5525)

zarządzam, co następuje:

§ 1. Ustala się stawki czynszu za 1 m² nieruchomości, stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Bolesławiec, oddanych w dzierżawę lub najem, obowiązujące w 2025 roku.

§ 2. 1. Różnicuje się wysokość stawek, o których mowa § 1, uwzględniając cel dzierżawy, zgodnie z załącznikiem nr 1 do Zarządzenia.

2. Różnicuje się wysokość stawek, o których mowa § 1, uwzględniając cel najmu, zgodnie z załącznikiem nr 2 do Zarządzenia.

3. Wykaz stref, o których mowa w załączniku nr 1 wraz z określonym obszarem ich obowiązywania na terenie miasta Bolesławiec, stanowi załącznik nr 3 do Zarządzenia.

§ 3. Stawki czynszu za najem lub dzierżawę obowiązują od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku.

§ 4. Stawki czynszu, o których mowa w § 1, nie mają zastosowania do umów, w których określono inne warunki wynagrodzenia.

§ 5. W przetargu na wyłonienie dzierżawcy/najemcy wywoławcza stawka czynszu nie może być niższa, niż stawki określone w załącznikach nr 1 i nr 2 do Zarządzenia oraz w przypadku najmu lokali użytkowych - niższa niż koszty administrowania i zarządu lokalem, jakie ponosi Gmina Miejska Bolesławiec jako właściciel, na które składają się: zaliczka na koszty zarządu nieruchomością wspólną, fundusz remontowy, wynagrodzenie zarządcy.

§ 6. Stawki czynszu, o których mowa w § 1 nie obejmują podatku VAT, który naliczony zostanie zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2024 r. poz. 361 i 1473).

§ 7. Stawki czynszu, o których mowa w § 1 nie obejmują opłat z tytułu podatków i opłat lokalnych oraz ewentualnych opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości, w szczególności: opłat za energię elektryczną, gaz, co, wodę oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

§ 8. 1. Stawki czynszu za najem lokali użytkowych nie mogą być niższe niż koszty administrowania i zarządu nieruchomością, które ponosi Gmina Miejska Bolesławiec, jako właściciel nieruchomości.

2. W przypadku powstania lub zwiększenia kosztów administrowania lub zarządu nieruchomością, o których mowa w ust. 1, stawka czynszu za najem lokalu użytkowego zostanie zmieniona aneksem do umowy najmu, bez konieczności wypowiedzania dotychczasowej stawki czynszu.

§ 9. 1. Prezydent Miasta Bolesławiec może dokonać podwyżek stawek czynszowych raz do roku biorąc pod uwagę:

- 1) średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;
- 2) inne koszty zarządzania nieruchomością mające wpływ na podniesienie wartości nieruchomości w szczególności poprzez doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej do nieruchomości.

2. Wysokość czynszu ulega zmianie wyłącznie w przypadku wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług ogłaszany przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 10. W przypadkach wydzierżawienia lub wynajęcia nieruchomości na cele inne niż wymienione w załącznikach nr 1 i nr 2 do Zarządzenia lub w sytuacjach szczególnych, uzasadnionych gospodarczo lub społecznie dopuszcza się rokowania w sprawie ustalenia stawek czynszu oraz ustalenie innej stawki wywoławczej w przypadku wydzierżawienia/wynajęcia nieruchomości w drodze przetargu, z zachowaniem postanowień przepisów § 6, § 7, § 8 i § 9.

§ 11. Czynsz, o którym mowa w Zarządzeniu, powinien być płacony na numer konta określony w zawartych umowach.

§ 12. Czynsz dzierżawny naliczany będzie za każdy rozpoczęty metr kwadratowy powierzchni dzierżawy.

§ 13. Łączny czynsz ustalony w umowie dzierżawy nie może być niższy niż 30,00 zł w przypadku czynszów płatnych miesięcznie oraz 50,00 zł w przypadku czynszów płatnych rocznie, również w przypadku, gdy umowa trwa niepełny okres rozliczeniowy.

§ 14. Jeżeli umowa ze stawką roczną trwa niepełny rok, czynsz nalicza się proporcjonalnie za okres obowiązywania umowy za każdy rozpoczęty miesiąc, z uwzględnieniem przepisów § 13.

§ 15. Jeżeli umowa ze stawką miesięczną trwa niepełny miesiąc, czynsz nalicza się proporcjonalnie za okres obowiązywania umowy za każdy rozpoczęty dzień, z uwzględnieniem przepisów § 13.

§ 16. 1. Ustala się terminy płatności czynszu:

- 1) czynsz dzienny – płatny do dnia rozpoczęcia dzierżawy lub najmu;
- 2) czynsz miesięczny – zgodnie z warunkami określonymi w zawartych umowach;
- 3) czynsz roczny – płatny do 30 czerwca każdego roku, z góry za dany rok.

2. Dla umów zawartych po 31 maja, w których czynsz płacony jest rocznie, termin płatności czynszu za pierwszy rok dzierżawy/najmu nieruchomości, wyliczonego proporcjonalnie do okresu dzierżawy/najmu w danym roku, określony zostanie w zawartych umowach.

3. W przypadku stawek czynszów, dla których w niniejszym zarządzeniu ustalono płatność miesięczną dopuszcza się możliwość zastosowania rocznej opłaty czynszu dzierżawnego, stanowiącej 12-krotność czynszu miesięcznego.

§ 17. 1 Ustala się wysokość odszkodowania (opłaty) z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, będących w zasobie Gminy Miejskiej Bolesławiec, w wysokości określonej w załącznikach nr 1 i nr 2 do Zarządzenia.

2. W przypadku, gdy bezumowne korzystanie następuje po zakończeniu umowy dzierżawy, w której stawka czynszu ustalona została zgodnie z przepisami § 10 zarządzenia, ustala się wysokość odszkodowania (opłaty) z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, będących w zasobie Gminy Miejskiej Bolesławiec, w takiej samej wysokości jaka wynosiła w ostatnim okresie płatności, na podstawie obowiązującej wówczas umowy dzierżawy.

3. W przypadkach innych niż określone w ust. 1 i 2 wysokość odszkodowania (opłaty) za bezumowne korzystanie określana jest każdorazowo przez Prezydenta Miasta Bolesławiec.

§ 18. 1. Postanowienia niniejszego zarządzenia mają zastosowanie we wszystkich wydziałach Urzędu Miasta Bolesławiec, jednostkach budżetowych Gminy Miejskiej Bolesławiec oraz w komunalnych instytucjach kultury.

2. Wykonanie zarządzenia powierza się: naczelnikom wydziałów Urzędu Miasta Bolesławiec, kierownikom oraz dyrektorom jednostek budżetowych Gminy Miejskiej Bolesławiec oraz dyrektorom komunalnych instytucji kultury.

§ 19. Zarządzenie obowiązuje do dnia 31 grudnia 2025 roku.

§ 20. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 roku.

I Z-ca Prezydenta Miasta

Renata Szewczyk

Załącznik Nr 1 do zarządzenia Nr 313/2024
Prezydenta Miasta Bolesławiec
z dnia 18 grudnia 2024 r.

L.P.	PRZEZNACZENIE DZIERŻAWIONEJ NIERUCHOMOŚCI	STAWKA CZYN SZU OBOWIĄZUJĄCA W ROKU 2025
1	Nieruchomości przeznaczone na ogródki gastronomiczne:	
	I strefa	16,00 zł/m2/m-c
	pozostałe	13,00 zł/m2/m-c
2	Nieruchomości przeznaczone pod działalność handlowo - usługową, w tym lokalizację potykaczy i menu boardów	
	I strefa	16,00 zł/m2/m-c
	II strefa	11,00 zł/m2/m-c
	III strefa	7,00 zł/m2/m-c
3	Nieruchomości przeznaczone na zaplecze budowy, inwestycje liniowe	8,00 zł/m2/m-c
4	Nieruchomości wykorzystywane jako tereny baz i składów	2,00 zł/m2/m-c
5	Nieruchomości przeznaczone na poprawę warunków zagospodarowania terenów przyległych (tereny rekreacyjne, podwórka)	4,00 zł/m2/rok
6	Nieruchomości przeznaczone na ogródki przydomowe oraz ogrodki działkowe	0,30 zł/m2/rok
7	Nieruchomości wykorzystywane na cele rolnicze	660,00 zł/ha/rok
8	Grunty pod garażami i budynkami gospodarczymi	40,00 zł/m2/rok
9	Grunty pod boksami śmietnikowymi oraz kontenerami na odzież używaną	4,00 zł/m2/rok
10	Nieruchomości wykorzystywane jako parkingi	8,00 zł/m2/rok

11	Nieruchomości pod wodami stojącymi i stawami wraz z gruntami przyległymi	0,14 zł/m2/rok
12	Nieruchomości przeznaczone pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej	132,00 zł/m2/rok
13	Nieruchomości przeznaczone na realizację krótkotrwałych imprez np. reklamowo-komercyjnych (wesołe miasteczka, cyrk itp.)	400,00 zł/doba
14	Nieruchomości przeznaczone na realizację jednodniowych dużych imprez marketingowych	2000,00 zł/doba
15	Nieruchomości przeznaczone pod lokalizację stolików oraz namiotów reklamowo-handlowych	46,00 zł/doba

I Z-a Prezydenta Miasta

Renata Szewczyk

Załącznik Nr 2 do zarządzenia Nr 313/2024
Prezydenta Miasta Bolesławiec
z dnia 18 grudnia 2024 r.

L.P.	PRZEZNACZENIE NAJMOWANEJ NIERUCHOMOŚCI	STAWKA CZYNSZU OBOWIĄZUJĄCA W ROKU 2025
1	Lokale użytkowe	
	w których prowadzona jest działalność gospodarcza	6,00 zł/m2/m-c
	w których nie jest prowadzona działalność gospodarcza	2,50 zł/m2/m-c
	stanowiące garaże	7,50 zł/m2/m-c

I Z-a Prezydenta Miasta

Renata Szewczyk

Załącznik Nr 3 do zarządzenia Nr 313/2024
Prezydenta Miasta Bolesławiec
z dnia 18 grudnia 2024 r.



Uzasadnienie

Uzasadnienie prawne:

Zgodnie z art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (*Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572 i 1688*) - do zadań wójta należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym.

Zgodnie § 23 uchwały Nr XL VII/400/02 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 26 lutego 2002 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Bolesławiec (*Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2002 r. Nr 90 poz. 1501, z 2003r. Nr 83, poz. 1733, z 2004r. Nr 26, poz. 474, z 2005r. Nr 69, poz. 1453, z 2008r. Nr 12, poz. 193, z 2010r. nr 213, poz. 311, Nr 230, poz. 3820, z 2012r. poz. 4622, z 2015r. poz. 1455 i 5190 oraz z 2024 r. poz. 5525*)- Prezydent Miasta może ustalić wytyczne dotyczące zasad ustalania opłat z tytułu użytkowania, dzierżawy lub najmu, określając w nich zasady ustalania opłat wywoławczych w przypadku trybu przetargowego i kryteria różnicujące wysokość opłat dla tego celu oraz dla ustalania opłaty w trybie bezprzetargowym.

Uzasadnienie faktyczne:

Zmiana zarządzenia spowodowana jest koniecznością ustalenia stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości oraz czynszu za najem lokali użytkowych, będących w zasobie Gminy Miejskiej Bolesławiec oraz opłat za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego - na rok 2025.

Uzasadnienie finansowe:

Zmiana zarządzenia pozwoli na racjonalne gospodarowanie gruntami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Bolesławiec i zapewni stabilny dochód z tytułu dzierżaw oraz najmu.

Uzasadnienie społeczne i gospodarcze:

Nie dotyczy.

MZ/MZ

I Z-ca Prezydenta Miasta

Renata Szewczyk