



Burmistrz Miasta Koła
62-600 Koło, ul. Stary Rynek 1
tel.: 632720810; 632627503; fax: 632722984
www.kolo.pl; e-mail: burmistrz@kolo.pl

RADA MIEJSKA KOŁA

Wpłynęło, dn. 05. 12. 2023
Kuczyński

BR.0003.21.2023

Koło, 05.12.2023 r.

Pan Tomasz Sobolewski
Przewodniczący Rady Miejskiej Koła

Odpowiadając na zapytanie z dnia 07.11.2023 r. w sprawie waloryzowania stawek czynszu dzierżawnego lub najmu dla nieruchomości stanowiących własność lub będących przedmiotem użytkowania wieczystego miasta Koła na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony informuję, że obecnie wysokość stawek czynszu dzierżawnego reguluje zarządzenie nr OA.0050.38.2019 Burmistrza Miasta Koła z dnia 05 marca 2019 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego za 1 m² dla m. Koła. Ustalenie ich należy do kompetencji organu wykonawczego gminy, czyli wójta (burmistrza lub prezydenta miasta). Przypomnieć bowiem należy, iż gospodarowanie mieniem komunalnym należy do zadań organu wykonawczego, o czym przesądza nie tylko art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), ale także przepisy art. 25 i art. 23 ust. 1 pkt 5 w zw. z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r. poz. 344, 1113, 1463).

Wysokość czynszu dzierżawnego w czasie trwania umowy może ulec zmianie w związku ze zmianą stawek czynszu dzierżawnego wynikających z zarządzenia Burmistrza Miasta Koła. W umowach dzierżawy są zawarte zapisy o możliwości podniesienia stawek czynszu. Dotychczas zmiana wysokości stawek czynszu była dokonywana i zatwierdzana przy kolejnych umowach na podstawie zarządzeń organu wykonawczego gminy. Przesłanką do takiego działania wydzierżawiającego są zasady racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.

Częste podwyższanie stawek działałoby negatywnie na możliwość wydzierżawiania nieruchomości czego przejawem byłaby mniejsza ilość chętnych do zawarcia umów. Należy podkreślić, iż sam fakt wydzierżawiania nieruchomości gminnych nie jest ukierunkowany wyłącznie na zwiększenie dochodów gminy z tytułu czynszów. Ponadto zagospodarowanie nieruchomości gminnych i przeniesienie obowiązku ich właściwego zagospodarowania oraz bieżącego utrzymania na dzierżawców również ma znaczenie dla gospodarki nieruchomościami gminnymi. Zawierane umowy dzierżawy zobowiązują dzierżawców do należytej dbałości o nieruchomości i uwalniają gminę od obowiązków ponoszenia kosztów.

Między innymi dzierżawcy zobowiązani są do:

- 1) użytkowania dzierżawionego gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,

- 2) zachowania wszelkich wymogów dotyczących ochrony środowiska, bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- 3) utrzymania w odpowiednim stanie dzierżawionego gruntu,
- 4) usuwania szkód powstałych z jego winy lub przez osoby, za które ponosi odpowiedzialność,
- 5) wykonywania we własnym zakresie i na własny koszt prac związanych z utrzymaniem dzierżawionego gruntu w należytych stanie technicznym i estetycznym.


Ponadto dzierżawcy zgodnie z art. 3 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych zobowiązani są do ponoszenia ciężarów podatkowych w zakresie podatku od nieruchomości, od dzierżawy gruntu.

Trzeba również zaznaczyć, że od 20 marca 2020 r. na terenie Polski obowiązywał stan epidemii. W odpowiedzi na ogłoszenie rozporządzenia Ministra Zdrowia z 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze RP stanu epidemii możliwe było zwolnienie, odroczenie lub zmiana wysokości czynszu dzierżawnego/najmu nieruchomości gminnych. Rozporządzeniem Ministra Zdrowia od 1 lipca 2023 r. na terenie Polski został zniesiony stan zagrożenia epidemicznego spowodowany zakażeniami wirusem SARS-CoV-2.

Umowa dzierżawy to stosunek cywilnoprawny, czyli z zasady jest kształtowany przez obie strony umowy, a nie tylko jedną stronę. Zatem, ostatecznie decydujące będą tu postanowienia umów. Ponadto wskazuję, iż obowiązujące przepisy prawa nie nakazują gminie wprowadzenia do umów zapisu o waloryzacji czynszu.

Z poważaniem

Z up. BURMISTRZA


Monika Ciesielska
SEKRETARZ MIASTA

Otrzymują:

1.

Adresat.

2.

a/a.

Przygotowała: Aneta Piskorska tel. 63 2627517

Sporządziła: Monika Ciesielska tel. 63 2627580