

**Zarządzenie Nr 87/293/24**  
**Prezydenta Miasta Koszalina**  
**z dnia 08 listopada 2024r.**

**w sprawie określenia warunków dzierżawy oraz najmu nieruchomości lub ich części i obiektów budowlanych stanowiących własność Miasta Koszalina wydierżawianych lub wynajmowanych na cele nierolnicze oraz wysokości i zasad stosowania stawek czynszu dzierżawnego i czynszu za najem**

Na podstawie:

- art. 26 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz. 1465),
- art. 13 ust. 1, art. 4 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1145 z późn. zm.),
- § 3 i § 16 uchwały Nr XX/190/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 7 lutego 2008r. w sprawie zasad zarządu nieruchomościami (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 36, poz. 743 z późn. zm.)

zarządzam, co następuje:

§ 1.1. Miesięczne stawki czynszu za nieruchomości lub ich części wydierżawiane na niżej wymienione cele wynoszą:

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| 1) przemysłowe, składowe, przemysłowo - handlowe, przemysłowo - usługowe, itp.   | <b>0,72 zł/m<sup>2</sup></b>   |
| 2) przedsięwzięć rozrywkowych, kulturalnych, sportowych i wypoczynkowych   | <b>2,20 zł/m<sup>2</sup></b>   |
| 3) parkingi  | <b>1,76 zł/m<sup>2</sup></b>   |
| 4) auto – komisy, myjnie samochodowe   | <b>5,29 zł/m<sup>2</sup></b>   |
| 5) dojazdy, wjazdy, dojścia do obiektów  | <b>2,72 zł/m<sup>2</sup></b>   |
| 6) tablice informacyjne, kierunkowe, reklamy, stoiska wystawiennicze itp.  |                                |
| a) do 1m <sup>2</sup> tablicy (powierzchni reklamowej, wystawienniczej)  | <b>193,29 zł/m<sup>2</sup></b> |
| b) powyżej 1m <sup>2</sup> , za każdy następny m <sup>2</sup> tablicy (powierzchni reklamowej, wystawienniczej)  | <b>87,86 zł/m<sup>2</sup></b>  |
| Jeżeli tablica (powierzchnia reklamowa, wystawiennicza) jest dwustronna, druga strona liczona jest jako każdy następny m <sup>2</sup> tablicy. Każdy rozpoczęty m <sup>2</sup> uważa się za pełny. |                                |
| c) maszty - od jednego masztu  | <b>141,12 zł</b>               |
| 7) słupy ogłoszeniowe - od jednego słupa ogłoszeniowego  | <b>263,56 zł</b>               |
| 8) kontenery na odzież używaną – od jednego kontenera  | <b>18,16 zł</b>                |
| 9) pod stacje transformatorowe, redukcyjne, redukcyjno – pomiarowe, telefoniczne, wymiennikownie, ciepłociągi itp.   | <b>1,43 zł/m<sup>2</sup></b>   |
| 10) usługi - krawieckie, fryzjerskie, kserograficzne, administracji itp.   | <b>4,93 zł/m<sup>2</sup></b>   |
| 11) ogródki i tarasy restauracyjne, kawiarniane  | <b>1,03 zł/m<sup>2</sup></b>   |
| 12) paczkomaty   | <b>76,01 zł/m<sup>2</sup></b>  |

2. Miesięczne stawki czynszu dzierżawnego za obiekty budowlane wydierżawiane na cele opisane w § 1 ust.1 pkt 6 stosuje się odpowiednio.

3. Miesięczne stawki czynszu za nieruchomości lub ich części wydierżawiane na **cele mieszkaniowe** (z przeznaczeniem na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości, itp.) **2,65 zł/m<sup>2</sup>**

4. Miesięczne stawki czynszu za nieruchomości lub ich części wydierżawiane na **cele inne niż mieszkaniowe** (z przeznaczeniem na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości, itp.) **5,07 zł/m<sup>2</sup>**

5. Stawki czynszu za nieruchomości lub ich części oddawane w dzierżawę pod **schody i wiatrołapy** wynoszą:

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| 1) w przypadku czynszu <b>rocznego</b>     | <b>141,12 zł/m<sup>2</sup></b> |
| 2) w przypadku czynszu <b>miesięcznego</b> | <b>11,79 zł/m<sup>2</sup></b>  |

6. Stawki czynszu za nieruchomości lub ich części oddawane w dzierżawę pod **kontenery na odpady stałe, osłony śmietnikowe i pojemniki półpodziemne** wynoszą:

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| 1) w przypadku czynszu <b>rocznego</b>     | <b>8,31 zł/m<sup>2</sup></b> |
| 2) w przypadku czynszu <b>miesięcznego</b> | <b>0,72 zł/m<sup>2</sup></b> |

§ 2.1. Miesięczne stawki czynszu za nieruchomości lub ich części wydierżawiane na **cele handlowe** (kioski, pawilony, kasy itp.) wynoszą:

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| 1) sprzedaż artykułów spożywczych  | <b>14,85 zł/m<sup>2</sup></b>  |
| 2) punkt gastronomiczny  | <b>18,25 zł/m<sup>2</sup></b>  |
| 3) handel artykułami przemysłowymi i kwiatami związanymi z funkcją cmentarną | <b>105,42 zł/m<sup>2</sup></b> |
| 4) inny rodzaj handlu niż wyszczególniony w punkcie 1 - 3,                   |                                |
| a) do <b>10 m<sup>2</sup></b> gruntu po:                                     | <b>31,78 zł/m<sup>2</sup></b>  |
| b) powyżej <b>10 m<sup>2</sup></b> , za każdy następny m <sup>2</sup> po:    | <b>19,49 zł/m<sup>2</sup></b>  |

2. Miesięczne stawki czynszu za nieruchomości lub ich części wydierżawiane na **cele handlowe** (lokalizacja tymczasowa) wynoszą:

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| 1) handel sezonowy (od dnia 1 maja do dnia 31 października) owocami i warzywami                   | <b>95,36 zł/m<sup>2</sup></b>  |
| 2) handel sezonowy (od dnia 1 maja do dnia 31 października) artykułami innymi niż owoce i warzywa | <b>143,07 zł/m<sup>2</sup></b> |
| 3) usługi sezonowe (od dnia 1 maja do dnia 31 października)                                       | <b>89,10 zł/m<sup>2</sup></b>  |
| 4) handel okolicznościowy (do 3 miesięcy)   | <b>90,81 zł/m<sup>2</sup></b>  |
| 5) przyczepy, pojazdy gastronomiczne np. Food-Truck lub inne                                      | <b>73,01 zł/m<sup>2</sup></b>  |

§ 3. Roczne stawki czynszu za nieruchomości lub ich części wydzierżawiane na niżej wymienione cele wynoszą:

- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| 1) pod garaże   | <b>26,36 zł/m<sup>2</sup></b>   |
| 2) rekreacyjno - wypoczynkowe i zieleńce  | <b>2,08 zł/m<sup>2</sup></b>    |
| 3) pod ocieplenia budynków  | <b>28,09 zł/m<sup>2</sup></b>   |
| Jeżeli realizacja ocieplenia obejmuje kilka ścian budynku, powierzchnie zajętego gruntu przy każdej ścianie podlegają sumowaniu                                 |                                 |
| 4) mieszkaniowe (z przeznaczeniem na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości, itp.)   | <b>31,68 zł/m<sup>2</sup></b>   |
| 5) inne niż mieszkaniowe (z przeznaczeniem na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości, itp.)  | <b>61,06 zł/m<sup>2</sup></b>   |
| 6) klimatyzatory zewnętrzne, kominy wentylacyjne, doświetlacze okien piwnicznych itp. za każdy rozpoczęty m <sup>2</sup> powierzchni rzutu poziomego urządzenia | <b>158,98 zł/m<sup>2</sup>.</b> |

§ 4. Na krótkoterminowe wydzierżawianie lub wynajmowanie nieruchomości lub ich części oraz na cele nie wyszczególnione w niniejszym zarządzeniu, stawkę czynszu dzierżawnego lub najmu ustala się każdorazowo w drodze negocjacji, która podlega zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta.

§ 5.1 Miesięczne stawki czynszu za najem nieruchomości i obiektów budowlanych wynajmowanych w celu umieszczenia urządzeń reklamowych, informacyjnych, kierunkowych, stoisk wystawienniczych, itp. wynoszą:

1) w przypadku urządzeń i stoisk o powierzchni reklamowej lub wystawienniczej do 0,5 m<sup>2</sup>, umieszczanych w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej, tj. na elewacji budynku lub w odległości do 10m od budynku, w którym prowadzona jest działalność, czynszu nie pobiera się, przy czym wielkość urządzenia uzależniona jest od warunków lokalnych na nieruchomości i ustalana jest przez jej zarządcę,

2) w przypadku urządzeń i stoisk o powierzchni reklamowej lub wystawienniczej powyżej 0,5 m<sup>2</sup>, umieszczanych w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej – **42,46 zł** za każdy rozpoczęty m<sup>2</sup>, łącznie z pierwszym m<sup>2</sup>.

2. Każdy rozpoczęty m<sup>2</sup> uważa się za pełny. Jeżeli urządzenie jest dwustronne, powierzchnie liczy się po obu stronach odrębnie, a następnie sumuje.

§ 6. 1. W uzasadnionych przypadkach osobom, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, sportową, leczniczą i oświatową a także na cele wyznaniowe, nieruchomości gruntowe lub ich części mogą być wydzierżawiane lub wynajmowane wg stawek czynszu obniżonych o 10 %.

2. Prezydent Miasta może w sytuacjach wyjątkowych i uzasadnionych ustalić indywidualnie wysokość czynszu dzierżawnego lub najmu.

3. Wysokość czynszu dla zabudowanej nieruchomości lub jej części wydzierżawianej na czas oznaczony, ustala się indywidualnie na podstawie jej wartości, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz zamierzony sposób zagospodarowania przez dzierżawcę i poniesienia znacznych nakładów, których zwrot wymaga oznaczonego okresu czasu.

§ 7. 1. W umowie dzierżawy lub najmu określa się szczegółowe uprawnienia i obowiązki dzierżawcy lub najemcy oraz cel na jaki nieruchomości lub jej część oraz obiekt budowlany zostają oddane w dzierżawę lub najem.

2. Każdy rozpoczęty m<sup>2</sup> nieruchomości lub jej część uważa się za pełny.

3. Z chwilą zmiany sposobu korzystania z nieruchomości (zmiana celu), następuje odpowiednia zmiana wysokości czynszu, począwszy od 1 - go dnia następnego miesiąca.

§ 8. 1. Stawki czynszu ustalone w niniejszym zarządzeniu mają zastosowanie do umów dzierżaw lub najmu zawieranych po jego wejściu w życie.

2. Stawki czynszu ustalone w niniejszym zarządzeniu mają również zastosowanie do umów trwających w przypadku, gdy stawka czynszu jest niższa niż ustalona niniejszym zarządzeniem.

Umowy powyższe podlegają odpowiedniej zmianie za porozumieniem stron w formie aneksu.

3. Zmiana umów w trybie określonym w ust. 2 nie obejmuje umów zawierających odpowiednie klauzule waloryzacyjne oraz umów zawartych na cele handlowe określone w § 2 ust. 2 pkt 4 i pkt 5 niniejszego zarządzenia.

4. Zmiana wysokości czynszu wynikająca z waloryzacji nie wymaga zmiany umowy dzierżawy lub najmu w formie aneksu. O zmianie wysokości czynszu Wyzierżawiający powiadamia Dzierżawcę na piśmie z 14 dniowym wyprzedzeniem.

§ 9. Stawki czynszu określone w niniejszym zarządzeniu nie uwzględniają należnego podatku VAT.

§ 10. Ustalone w umowach stawki czynszu podlegają corocznie waloryzacji z dniem 1 stycznia każdego roku, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku poprzedzającego waloryzację stawki, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ustala się na podstawie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" w terminie 15 dni po upływie trzeciego kwartału.

§ 11. 1. W przypadku przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości lub jej części, stawki czynszu określone w niniejszym zarządzeniu stanowią najniższe stawki wywoławcze do przetargu.

2. W przypadku przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości lub jej części pod kioski i pawilony handlowe, jako stawkę wywoławczą do przetargu stosuje się średnią stawek czynszu, określonych w § 2 ust. 1 pkt 1 – 3 oraz pkt 5 lit a.

3. W przypadku nie wyłonienia dzierżawcy/najemcy w pierwszym przetargu, w drugim przetargu jako wyjściowe można przyjąć stawki obniżone o 50% w stosunku do określonych w niniejszym zarządzeniu.

4. W przypadku nie wyłonienia dzierżawcy/najemcy w minimum dwóch przetargach, z których w co najmniej jednym zastosowano stawki obniżone o 50% zgodnie z ust. 3, stawkę czynszu ustala się w drodze negocjacji, która podlega zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta.

§ 12. W przypadku bezumownego zajęcia nieruchomości lub jej części lub obiektu budowlanego, stawki czynszu określone w niniejszym zarządzeniu stanowią pomocnicze kryterium dla określenia wysokości roszczenia odszkodowawczego.

§ 13. 1. Miesięczny czynsz płatny jest do 15 dnia każdego miesiąca, z wyłączeniem ust. 2.

2. Miesięczny czynsz za miesiąc styczeń płatny jest do dnia 31 stycznia każdego roku kalendarzowego.

3. Roczny czynsz płatny jest do 31 marca każdego roku kalendarzowego.

§ 14. Zawarcie umowy dzierżawy lub najmu następuje zgodnie z właściwą uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie, określającą zasady zarządu nieruchomościami oraz Kodeksem Cywilnym.

§ 15. Warunki wydzierżawiania dla wspólnot mieszkaniowych nieruchomości lub ich części, które wraz z dotychczasową wydzieloną działką gruntu mogą spełniać wymogi działki budowlanej, reguluje odrębne zarządzenia Prezydenta Miasta.

§ 16. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Wydziału Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Koszalinie, Dyrektorowi Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie w odniesieniu do nieruchomości pozostających w zarządzaniu i administrowaniu Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie oraz innym podległym jednostkom organizacyjnym.

§ 17. Traci moc Zarządzenie Nr 886/3033/23 Prezydenta Miasta Koszalina z dnia 06.11.2023r. „w sprawie określenia warunków dzierżawy oraz najmu nieruchomości lub ich części i obiektów budowlanych stanowiących własność Miasta Koszalina wydzierżawianych lub wynajmowanych na cele nierolnicze oraz wysokości i zasad stosowania stawek czynszu dzierżawnego i czynszu za najem” z późn. zm.

§ 18. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA  
Tomasz Sobieraj  
/podpis nieczytelny/