

Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0003.1.107.2012

19112-1202

Poznań, 19 listopada 2012 r.

**Szanowny Pan
Tomasz Lewandowski
Radny Miasta Poznania**

Nawiązując do przekazanej pismem z dnia 30 października 2012 r. interpelacji Pana Radnego w sprawie zagospodarowania nieruchomości komunalnych oddanych w dzierżawę i najem w trybie bezprzetargowym, uprzejmie wyjaśniam:

Z informacji otrzymanych od Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wynika, że aktualnie obowiązują 5332 umowy dzierżawy (informacja na dzień 6 listopada 2012 r. - zgodnie z bazą „Rejestr Dzierżaw”). Umowy powyższe w imieniu Miasta Poznania zawierane były przez przedstawicieli Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i wcześniej Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ. Większość umów obowiązuje od 1991 roku. Jedynie kilka spośród 5332 umów zawarte zostały w trybie przetargowym.

Opracowanie informacji, o którą zwrócił się Pan Radny w interpelacji, a w szczególności podanie nazwy podmiotu występującego po stronie dzierżawcy/najemcy, przedmiotu umowy, termin, na jaki została zawarta i wysokości czynszu, wymaga wykonania dodatkowego opracowania dla ponad 5300 zawartych umów. Opracowanie bardzo złożonego materiału przy tak dużej ilości umów będzie wymagało wielu nakładów pracy. Konieczne będzie również uzyskanie opinii prawnej, czy nie zostanie naruszona ustawa o ochronie danych osobowych, udzielając tak szczegółowych informacji umożliwiających zidentyfikowanie osoby fizycznej.

W związku z powyższym proszę o doprecyzowanie, jakiego zakresu umów dotyczą ww. szczegółowe informacje.

Jednocześnie informuję, że artykuł 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zmianami) regulujący kwestie związane z zawieraniem umów dzierżawy do 22 października 2007r. dopuszczał możliwość wydzierżawiania nieruchomości na czas nieoznaczony oraz na czas określony do lat 3 w trybie

*Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

bezpłatnym. Zmiana powołanego wyżej przepisu dokonana w 2007r. wprowadziła zasadę, że Prezydent Miasta może wydźwierać w trybie bezpłatnym nieruchomości tylko na czas oznaczony do lat 3, chyba, że Rada Miasta wyrazi zgodę na odstąpienie od obowiązku bezpłatnego zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata.

Zgodnie z Uchwałą Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009r. (ze zmianami) w § 12 ust. 3 wymienione są przypadki, w których Prezydent może zawrzeć umowy dzierżawy w trybie bezpłatnym na czas nieoznaczony i oznaczony dłuższy niż 3 lata.

Warunki umowy każdorazowo określają strony. Wytyczne do treści zawieranych przez Miasto umów dzierżawy zawarte są w Zarządzeniu nr 876/2010/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 22 listopada 2010r. (ze zmianami). Zarządzenie określa min. stawki czynszu stosowane przez Miasto w zawieranych umowach dzierżawy.

W przypadku, rozpatrywania wniosku o dzierżawę nieruchomości w trybie bezpłatnym (najczęściej na cel parking), gdy złożone zostały wnioski więcej niż jednej osoby zainteresowanej wydźwżawieniem tego samego terenu na ten sam cel, dzierżawca wyłaniany jest w drodze konkursu z uwzględnieniem wysokości stawki czynszu.

Zgodnie z prośbą Pana Radnego załączam kopie pism kierowanych przez Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami do Pana Mirosława Kruszyńskiego Zastępcy Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 sierpnia 2011r. i 10 września 2012r. dotyczące propozycji zmiany stawek czynszu dla umów dzierżawy i najmu, zgodnie z zobowiązaniem wynikającym z § 17 ust. 1 Zarządzenia nr 876/2010/P Prezydenta Miasta Poznania.

Z poważaniem


Ryszard Grobelny

Do wiadomości:

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

*Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81 , fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

GN.XVII/6845-367/11

l.dz. 1708/11-1912

Poznań, dnia

17. 08. 2011

08. 09. 2011

SEKRETARIAT 03	
Zastępcy Prezydenta Miasta Poznania	
WYŁĄCZENIE DNA	2011-08-17
L. dz. 1708/11-1912	plh

Szanowny Pan

Mirosław Kruszyński

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania

Poznań, pl. Kolegiacki 17

Stosownie do zobowiązania wynikającego z § 17 ust. 1 Zarządzenia nr 876/2010/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 22.11.2010r. w sprawie wydzierżawiania i wynajmowania komunalnych nieruchomości gruntowych lub ich części dotyczącego bieżącego analizowania aktualności stawek bazowych czynszu i zgłaszania do 30 września każdego roku Prezydentowi Miasta Poznania propozycji ich ewentualnej zmiany - Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania przekazuje w załączeniu:

„Analizę stawek za dzierżawę gruntów w Poznaniu (2011r.)” sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego Panią prof. dr hab. Marię Trojanek, dr Radosława Trojanek i mgr Justynę Tanaś

W opracowaniu tym autorzy zaproponowali podwyższenie stawek bazowych na podstawie których ustala się wysokość należnego Miastu Poznań czynszu dla niżej wskazanych celów. Przy każdym z tych celów tut. Wydział podał datę ostatniej podwyżki stawki bazowej, ilość zawartych umów dzierżawy, wydzierżawioną powierzchnię w m² i przewidywany wzrost dochodu z tytułu dzierżawy gruntu na ten cel:

parkingi

- aktualna stawka obowiązuje od 1.01.2011r.

cel dzierżawy	strefa	obowiązująca stawka w m ² /m-c	proponowana stawka w m ² /m-c	liczba umów	pow. m ²	Przewidywany dochód w skutek podwyżki
parkingi	A	3,50 zł	3,75 zł	4	3396	849 zł/m-c
	B	3,00 zł	3,25 zł	8	7809	1952,25 zł/m-c
	C	2,50 zł	2,75 zł	27	40271	10067,75 zł/m-c
	D	1,50zł	1,75 zł	0	0	0,00 zł/m-c

W wyniku podwyżki dochód Miasta wzrósłby o kwotę 12.869 zł/m-c, co w przeliczeniu na rok da kwotę 154.428,00 zł/rok

Teren przyległy, droga dojazdowa, plac manewrowy

- aktualna stawka obowiązuje od 1.01.2011r.

cel dzierżawy	strefa	obowiązująca stawka w m ² /m-c	proponowana stawka w m ² /m-c	liczba umów	pow. m ²	Przewidywany dochód w skutek podwyżki
teren przyległy, droga dojazdowa, plac manewrowy,	A	1,00 zł	1,25 zł	104	1265	316,25 zł/m-c
	B	0,75 zł	1,00 zł	1236	27454	6863,50 zł/m-c
	C	0,50 zł	0,75 zł	1805	67392	16848,00 zł/m-c
	D	0,40 zł	0,50 zł	38	4086	408,60 zł/m-c

W wyniku podwyżki dochód Miasta wzrósłby o kwotę 24.436,35 zł/m-c, co w przeliczeniu na rok da kwotę 293.236,20 zł/rok.

Stragany i inne przenośne punkty sprzedaży

- aktualna stawka obowiązuje od 1.01.2011r.

cel dzierżawy	strefa	obowiązująca stawka w m ² /m-c	proponowana stawka w m ² /m-c	liczba umów	pow. m ²	Przewidywany dochód w skutek podwyżki
Stragany i inne przenośne punkty sprzedaży	A	40,00 zł	42,50 zł	0	0	0,00 zł/m-c
	B	30,00 zł	31,50 zł	3	6	9,00 zł/m-c
	C	20,00 zł	21,50 zł	2	12	18,00 zł/m-c
	D	15,00 zł	16,50 zł	1	37	55,50 zł/m-c

W wyniku podwyżki dochód Miasta wzrósłby o kwotę 82,50 zł/m-c a zatem w przeliczeniu na rok da kwotę 990,00 zł/rok

Pawilony, kioski

- aktualna stawka obowiązuje od 1.01.2011r.

cel dzierżawy	strefa	obowiązująca stawka w m ² /m-c	wzrost w 2011 w %	proponowana stawka w m ² /m-c	proponowany wzrost w % od 2012	liczba umów	pow. m ²	przewidywany dochód w skutek podwyżki
Pawilony, kioski (handel)	A	25,00 zł	25%	27,50 zł	10 %	5	320	800,00 zł/m-c
	B	15,00 zł	20 %	17,50 zł	16 %	134	4842	12105,00 zł/m-c
	C	10,00 zł	18%	12,50 zł	25 %	155	8728	21820,00 zł/m-c
	D	8,00 zł	33 %	10,00 zł	25 %	15	534	1068,00 zł/m-c

W wyniku podwyżki dochód Miasta wzrósłby o kwotę 35.793,00 zł/m-c a zatem w przeliczeniu na rok da kwotę 429.516,00 zł/rok

Należy zwrócić uwagę że w ciągu ostatnich 2 lat stawka w strefie peryferyjnej – D wzrasta o ponad 50 % (57%), może to spowodować duże niezadowolenie społeczne.

Usługi inne

- aktualna stawka obowiązuje od 1.01.2008r.

cel dzierżawy	strefa	obowiązująca stawka w m ² /m-c	proponowana stawka w m ² /m-c	liczba umów	pow. m ²	Przewidywany dochód w skutek podwyżki
Usługi inne	A	9,50 zł	12,00 zł	1	1	2,50 zł/m-c
	B	7,50 zł	10,00 zł	24	2109	5272,50 zł/m-c
	C	5,50 zł	7,50 zł	16	743	1486,00 zł/m-c
	D	4,50 zł	6,00 zł	4	241	361,50 zł/m-c

W wyniku podwyżki dochód Miasta wzrósłby o kwotę 7122,50 zł/m-c a zatem w przeliczeniu na rok da kwotę 85.470,00 zł/rok

Tereny przylegające do posesji

- aktualna stawka obowiązuje od 1.01.2008r.

cel dzierżawy	strefa	obowiązująca stawka w m ² /rok	proponowana stawka w m ² /rok	liczba umów	pow. m ²	Przewidywany dochód w skutek podwyżki
Tereny przylegające do posesji	A	0,75 zł	1,20 zł	0	0	0,00 zł/rok
	B	0,75 zł	1,20 zł	27	6212	2795,40 zł/rok
	C	0,75 zł	1,20 zł	670	89069	40081,05 zł/rok
	D	0,75 zł	1,20 zł	17	3854	1734,30 zł/rok

W wyniku podwyżki dochód Miasta wzrósłby o kwotę 44.610,75 zł/rok

Miejsca postojowe

- aktualna stawka obowiązuje od 1.01.2009r.

cel dzierżawy	strefa	obowiązująca stawka ryczałt na miesiąc	proponowana stawka ryczałt na miesiąc	liczba umów	liczba miejsc	Przewidywany dochód w skutek podwyżki
Miejsca postojowe	A	80,00 zł	100,00 zł	0	0	0,00 zł/m-c
	B	60,00 zł	80,00 zł	1	2	40,00 zł/m-c
	C	40,00 zł	60,00 zł	0	0	0,0 zł/m-c
	D	20,00 zł	40,00 zł	0	0	0,00 zł/m-c

W wyniku podwyżki dochód Miasta wzrósłby o kwotę 40,00 zł/m-c tj. 480,00 zł/rok.

Letnie ogródki gastronomiczne

- cel wprowadzony z dniem 1.01.2011r. na wniosek ZZM,
- stawka ustalona została w oparciu o stawkę stosowaną przez ZDM dla „ogródków kawiarnianych” umieszczonych w pasie drogowym na Starym Rynku, tj. w wysokości 50 zł/m² dla strefy A, pozostałe strefy ustalone według zależności procentowej pomiędzy każdą ze stref dla celu handlowego - pawilony i kioski

cel dzierżawy	strefa	obowiązująca stawka w m ² /m-c	proponowana stawka w m ² /m-c	liczba umów	pow. m ²	Przewidywany dochód w skutek podwyżki
Letnie ogródki gastronomiczne	A	50,00 zł	30,00 zł	0	0	0,00 zł/m-c
	B	30,00 zł	20,00 zł	0	0	0,00 zł/m-c
	C	20,00 zł	15,00 zł	0	0	0,00 zł/m-c
	D	15,00 zł	10,00 zł	0	0	0,00 zł/m-c

Dla pozostałych celów poziom stawek bazowych został przez autora opracowania utrzymany na dotychczasowym poziomie. Za główną przyczynę nie podwyższania stawek bazowych dla pozostałych celów Pani Profesor podała pogarszającą się koniunkturę na rynku.

Analiza

Jeżeli Miasto Poznań zdecydowałoby się na wprowadzenie zmiany stawek czynszu dla sugerowanych przez Panią Profesor celów to przy założeniu nie zmienności wydzierżawionej

powierzchni gruntu na te cele, uzyskany wskutek tej podwyżki dochód wyniósłby łącznie 1.008.730,95 zł na rok.

Podawana kwota przewidywanego dochodu nie uwzględnia wydatków jakie trzeba ponieść przeprowadzając tę podwyżkę tj. kosztów znaczków pocztowych – aktualny koszt listu poleconego za potwierdzeniem odbioru wynosi 5,70 zł, a także papieru, kopert, pracy pracowników WGN oraz konieczność zamówienia u autora programu „Baza dzierżawców” w oparciu o który pracuje WGN Pana Ryszarda Lorenca programu podwyżka 2011.

Podwyżka na cele wskazane przez Panią Profesor objęła by łącznie 4346 na 5400 umowy. A zatem koszt wysyłki samych zawiadomień wyniósłby 24.772,20 zł., nie uwzględniono tutaj faktu, że w przypadku gdy umowa zawarta jest przez współdzierżawców zawiadomienie trzeba wysłać do każdego z nich. Ponadto następstwem postępowania mającego na celu zmianę stawek czynszu dzierżawnego jest ujawnienie licznych zmian adresów zamieszkania dzierżawców co skutkuje koniecznością ponownego wysłania pisma po ustaleniu prawidłowego adresu, czego następstwem jest konieczność poniesienia ponownie kosztów wysyłki.

W ocenie WGN zmiana stawek czynszu dla celów: parking, pawilon handlowy, stragan, teren przyległy spowoduje bardzo duże niezadowolenie dzierżawców/najemców, gdyż te cele były zmienione w roku 2010 i nowe wyższe stawki zaczęły obowiązywać z dniem 1.01.2011r. Tuż po zmianie stawki w 2010r. dzierżawcy gruntów komunalnych na cel parking z powodu nieopłacalności prowadzenia działalności parkingowej powstałej na skutek wzrostu kosztów spowodowanych podwyższeniem stawki czynszu dzierżawnego wypowiedzieli dwie umowy dzierżawy oraz dwóch zawnioskowało o umniejszenie powierzchni. Ponadto w ciągu ostatnich dwóch lat stawki na cel handlowy – pawilony, kioski wzrosły o ponad 40 % w strefach A, B i C zaś w strefie D o ponad 50 %.

Aktualnie obowiązują dwie stawki minimalne czynszu określone w § 14 ust. 2 Zarządzenia Prezydenta Miasta Poznania nr 876/2010/P, które wynoszą:

1. minimalna stawka czynszu za dzierżawę/najem gruntu komunalnego nie może być niższa niż 30 zł/rok netto
 2. kwota czynszu pobierana za dzierżawę/najem gruntu na cel: budowa urządzenia przesyłowego nie może być niższa jednorazowo niż 70 zł netto.
- WGN proponuje zwiększyć stawkę minimalną określoną w pkt. 1 w następujący sposób z 30 zł/rok na 50 zł/rok.

Stawki minimalne w obecnym kształcie obowiązują od dnia 1.01.2008r.

Stawka minimalna 30 zł/rok w przeliczeniu na miesiąc generowała koszty dla dzierżawcy/najemcy w wysokości 2,50 zł na miesiąc. Po podwyżce będzie generowała koszty w wysokości 4 zł na miesiąc. W ocenie WGN opłata 4 zł/m-c nie jest nadmiernym obciążeniem za prawo do korzystania z gruntu miejskiego.

Wraz ze zwiększeniem stawki minimalnej należy zwiększyć do jej wysokości stawkę na cel: ogródki działkowe do 500 m² oraz tereny zielone do 500 m². Obecnie stawki te określono jako ryczałt w wysokości 30 zł/rok.

Ogródki warzywnicze do 500 m²

- aktualna stawka obowiązuje od 1.01.2008r.
- większość czynszów uzyskiwanych z umów zawartych na ten cel – 402 sztuki będzie podlegała zmianie gdyż czynsz nie przekracza 50 zł/rocznie.

Zieleń do 500 m²

- aktualna stawka obowiązuje od 1.01.2008r.
 - większość czynszów uzyskiwanych z umów zawartych na ten cel – 150 sztuki będzie podlegała zmianie gdyż czynsz nie przekracza 50 zł/rocznie.
- Skutkiem powyższego będzie objęcie podwyżką stawek czynszu dodatkowo jeszcze 552 umów. Mając to na uwadze łączna liczba umów to 4898 na 5400. Zwiększa to też koszty wysyłki z 24.772,20 zł na 27.918,60 zł.

Ponadto mając na uwadze fakt iż wzrosła stawka na cel teren przylegający do posesji z 0,75 zł / rok na 1, 20 zł / rok zmianie powinna ulec również stawka stosowana dla podmiotów którym złożono ofertę nabycia terenu przylegającego do posesji w trybie bezprzetargowym (miski budowlanej) i którzy z tej oferty nie skorzystali opisana w § 14 ust. 3 Zarządzenia Prezydenta Miasta Poznania. Obecnie dla tych podmiotów była stosowana stawka 1,75 zł/rok, a zatem stanowiła ona 233 % stawki wyjściowej tj. 0,75 zł/rok. W takiej samej zależności procentowej proponuje się wprowadzić zmianę stawki 1,75 zł/rok, a zatem nowa stawka dla tych podmiotów będzie wynosiła 2,80 zł/rok

Rekomendacja:

1. podwyższyć stawki czynszu dzierżawnego na cele wskazane przez panią profesor.
2. zmienić stawkę minimalną na 50 zł/rok.

Z porównaniem
[Signature]

W załączeniu:

1. ekspertyza „Analiza stawek dzierżawy gruntów w Poznaniu” z maja 2006 roku
2. Zarządzenie Prezydenta Miasta Poznania nr 876/2010/P z dnia 22.11.2010r. w sprawie: wydzierżawiania i wynajmowania komunalnych nieruchomości gruntowych.

sprawę prowadzi:

Małgorzata Szukalska

pok. 1215 tel. 8271 664

Poznań, dnia 10.09.2012r.

19.09.2012

Szanowny Pan
Miroslaw Kruszyński
Zastępca Prezydenta Miasta Poznania

Poznań, pl. Kolegiacki 17

Stosownie do zobowiązania wynikającego z § 17 ust.1 Zarządzenia nr 876/2010/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 22.11.2010r. w sprawie: wydzierżawiania i wynajmowania komunalnych nieruchomości gruntowych lub ich części ze zmianami dotyczącego bieżącego analizowania aktualności stawek bazowych czynszu i zgłaszania do 30 września każdego roku Prezydentowi Miasta Poznania propozycji ich ewentualnej zmiany - Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania przekazuje w załączeniu:

„Analizę stawek za dzierżawę gruntów w Poznaniu (2012r.)” sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego Panią prof. dr hab. Marię Trojanek, dr Radosława Trojanek i mgr Justynę Tanaś

W opracowaniu tym autorzy zaproponowali podwyższenie stawek bazowych na podstawie których ustala się wysokość należnego Miastu Poznań czynszu dla niżej wskazanych celów. Przy każdym z tych celów tut. Wydział podał datę ostatniej podwyżki stawki bazowej, ilość zawartych umów dzierżawy, wydzierżawioną powierzchnię w m² i przewidywany wzrost dochodu z tytułu dzierżawy gruntu na ten cel:

reklamy

- aktualna stawka obowiązuje od 1.01.2011r.

cel dzierżawy	strefa	obowiązująca stawka za m ² tablicy na rok	proponowana stawka za m ² tablicy na rok	liczba umów	pow. m ²	Przewidywany dochód w skutek podwyżki
reklama	I	500,00 zł	550 zł	0	0	0 zł/rok
	II	450,00 zł	500 zł	1	48	2400,00 zł/rok
	III	400,00 zł	450 zł	2	132	6600,00 zł/rok
	IV	350,00 zł	400 zł	0	0	zł/rok

W wyniku podwyżki dochód Miasta wzrósłby o kwotę 9000,00 zł/rok.

urządzenia telefonii komórkowej

- aktualna stawka obowiązuje od 1.01.2011r.

cel dzierżawy	strefa	obowiązująca stawka w m ² /m-c	proponowana stawka w m ² /m-c	liczba umów	pow. m ²	Przewidywany dochód w skutek podwyżki
Urządzenia telefonii komórkowej	I	****	****	0	0	0 zł/m-c
	II	80,00 zł	100,00 zł	0	0	0 zł/m-c
	III	60,00 zł	80,00 zł	0	0	0 zł/m-c
	IV	35,00 zł	50,00 zł	1	40	600,00 zł/m-c

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania

WPLYNEŁO DNI 2012-09-11

L. dz. znak spr. GP.II C 400912-2574

**** stawka jest wynegocjowywana między stronami, nie może być jednak niższa niż stawka obowiązująca na ten cel w tej strefie przed wejściem w życie Zarządzenia zmieniającego stawki na ten cel w 2011:

do roku 2011 obowiązywała na cel urządzenia telefonii komórkowej stawka w strefie:

- centralnej 85,00 zł/m²/m-c
- śródmiejskiej 65,00 zł/m²/m-c

W roku 2011 stawka w strefie śródmiejskiej wzrosła z 65,00 zł/m²/m-c na 80,00 zł/m²/m-c a zatem o około 23 %. W związku z powyższym stawka minimalna w strefie centralnej powinna również wzrosnąć o co najmniej 23 % zatem wynosiłaby 105,00 zł/m²/m-c. Zgodnie z propozycją autora analizy stawek z roku 2012 stawka w strefie śródmiejskiej powinna wzrosnąć z 80,00 zł/m²/m-c do 100,00 zł/m²/m-c a zatem o 25%. W związku z powyższym minimalna stawka w strefie centralnej powinna wynosić 130,00 zł.

WGN proponuje by minimalna stawka w strefie centralnej stanowiąca wyjściową stawkę do negocjacji wynosiła 130,00 zł/m²/m-c.

W wyniku podwyżki dochód Miasta wzrósłby o kwotę 600,00 zł/m-c, co w przeliczeniu na rok da kwotę 7200,00 zł/rok

Dla pozostałych celów poziom stawek bazowych został przez autora opracowania utrzymany na dotychczasowym poziomie. Za główną przyczynę nie podwyższania stawek bazowych dla pozostałych celów Pani Profesor podała pogarszającą się koniunkturę na rynku.

Na prośbę WGN pani profesor dokonała analizy stawek dla dwóch nowych celów:

1. zaplecze budowy po wyodrębnieniu go z celu: składy, magazyny, hurtownie, zaplecze budowy.

- Stawka na cel: składy, magazyny, hurtownie i zaplecze budowy obowiązuje od 1.01.2009r.

cel dzierżawy	strefa	obowiązująca stawka w m ² /m-c	proponowana stawka
Zaplecze budowy	I	3,25 zł	do 100 m ² - 6 zł/m ² /m-c za każdy m ² ponad 100 do 1000 m ² - 4 zł/m ² /m-c za każdy m ² ponad 1000 m ² - 3 zł
	II	2,00 zł	do 100 m ² - 5 zł/m ² /m-c za każdy m ² ponad 100 do 1000 m ² - 3 zł/m ² /m-c za każdy m ² ponad 1000 m ² - 2 zł
	III	1,25 zł	do 100 m ² - 4 zł/m ² /m-c za każdy m ² ponad 100 do 1000 m ² - 2,50 zł/m ² /m-c za każdy m ² ponad 1000 m ² - 1,50 zł
	IV	1,25zł	do 100 m ² - 2 zł/m ² /m-c za każdy m ² ponad 100 do 1000 m ² - 1,50 zł/m ² /m-c za każdy m ² ponad 1000 m ² - 1 zł

Trudno aktualnie ustalić jaki będzie dochód w wyniku wyodrębnieniu celu zaplecze budowy po ww. stawkach z aktualnego celu: składowy, magazynowy, hurtownie i zaplecze budowy. Dopiero analiza dokumentów umów zawartych na ujawniony w rejestrze cel: magazynowo-składowy pozwoli wyłuskać z nich umowy zawarte na cel zaplecze budowy i przesłać do dzierżawców informacje o zmianie stawek czynszu zgodnie z ww. propozycja.

Łączna liczba umów zawartych na cel magazynowo – składowy z godnie z rejestrem dzierżaw wynosi 115.

2. część budynku o charakterze mieszkalnym lub innym powstałym najczęściej w związku z przekroczeniem granic nieruchomości sąsiedniej. Do tej pory jeżeli przy wydzierżawianiu gruntu najczęściej na cel teren przylegający do posesji ustalano że właściciel budynku przekroczył granice swojej posesji i część budynku posadowiona jest na gruncie miejskim stosowano stawki na cel: magazynowo składowy. Autor opracowania zaproponował stawki wyższe w takich przypadkach niż dotychczas stosowane. Kształtują się one w następujący sposób:

Części budynku o charakterze mieszkalnym lub innym (w tym: wejścia, schody, klatki schodowe, zadaszenia, wiaty i inne urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania budynku itp.)

- aktualnie stosowana stawka na cel: magazynowo- składowy, hurtownie, zaplecza budowy obowiązuje od 1.01.2011r.

cel dzierżawy	strefa	Stosowana stawka w m ² /m-c	proponowana stawka w m ² /m-c
części budynku o charakterze mieszkalnym lub innym - w tym: wejścia, schody, klatki schodowe, zadaszenia, wiaty i inne urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania budynku itp.	I	3,25 zł	3,50 zł
	II	2,00 zł	2,50 zł
	III	1,25 zł	1,50 zł
	IV	1,25 zł	1,50 zł

Nie można aktualnie ustalić bez szczegółowej analizy umów zawartych na cel magazynowo składowy ile z pośród nich jest zawartych na ten cel w związku z ustaleniem wybudowania części budynku na gruncie komunalnym.

WNIOSKI

Jeżeli Miasto Poznań zdecydowałoby się na wprowadzenie zmiany stawek czynszu dla sugerowanych przez Panią Profesor celów to przy założeniu nie zmienności wydzierżawionej powierzchni gruntu na te cele, uzyskany **wskutek tej podwyżki** pewny dochód wyniósłby łącznie **16.200,00 zł na rok przy nieuwzględnieniu dochodu uzyskanego w skutek zmiany stawki na cel; zaplecze budowy i części budynku.**

Mając na uwadze niewielką liczbę umów objętych podwyżką –niewątpliwie będą to 4 umowy (3 – na cel reklama i 1 urządzenie tel. komórkowej) koszty, nie uwzględniając kosztów papieru do wydrukowania zawiadomień i tuszu na ten cel zużytego, na wysłanie zawiadomień będą wynosić 4 X 5,70 tj. 22,80 zł. Aktualny koszt wysyłki listu poleconego za potwierdzeniem odbioru tj. 5,70 zł.

Adekwatnie powinna być też niższa cena zamówienia u autora programu „Baza dzierżawców” obsługującego umowy dzierżawy Pana Ryszarda Lorenca. wprowadzenia zmian do bazy. Zlecenie zmian w programie sprowadzi się bowiem do wprowadzenia dwóch nowych celów – zaplecza budowy i części budynków oraz zmiany stawek czynszu dla dwóch celi. W ocenie WGN nie będzie bowiem potrzeby zamówienia u autora programu Pana Ryszarda Lorenca programu podwyżka 2012. Pracownicy ND wykonają podwyżkę ręcznie, zwłaszcza że by wytypować z pośród umów zawartych na cel: magazynowo składowy umowy zawarte na cel zaplecze budowy czy część budynku będzie wymagało każdorazowo przeanalizowania akt danej umowy.

Ponadto WGN proponuje zmniejszyć stawkę czynszu na cel parking w strefie pośredniej. Obecnie mamy zawarte 34 umów na ten cel. Od stycznia 2012 r. gdy zaczęła obowiązywać aktualna stawka czynszu umowy na ten cel z powodu utraty rentowności prowadzonej działalności wypowiedziało miastu 6 podmiotów, co stanowi 20 procent obowiązujących umów. WGN powziął również wiadomość że również inne podmioty zainteresowane rozwiązaniem umów, wstrzymują się w nadziei że być może analiza stawek w roku 2012 uzasadni obniżenie stawki czynszu. Faktycznie autorka analizy wskazuje że w roku 2012 nastąpił spadek stawek czynszu dzierżawnego dla celu parking: w strefie śródmiejskiej o 12%, a pośredniej o 4%. Proponuje jednak utrzymać stawki na dotychczasowym poziomie.

Poniżej przedstawiamy liczbę umów i powierzchnie objętą umowami na cel: parking obowiązujących w 2011 tj. przed zmianą stawki w 2012 i po zmianie stawki.

cel dzierżawy	strefa	obowiązująca stawka w m ² /m-c w roku 2011	wprowadzona stawka w m ² /m-c w roku 2012	% o jaki wzrosła stawka	liczba umów w roku 2011 i pow. w m ²	Liczba umów w roku 2012 i pow. w m ²
Parkingi	I	3,50 zł	3,75 zł	≈ 7%	4 - 3396 m ²	4 - 3396 m ²
	II	3,00 zł	3,25 zł	≈ 8%	8 - 7809 m ²	9 - 9907 m ²
	III	2,50 zł	2,75 zł	≈ 10%	27 - 40271 m ²	21 - 30055 m ²
	IV	1,50 zł	1,75 zł	≈ 16%	0 - 0	0 - 0

Zmiana stawki w roku 2012 spowodowała rozwiązanie umów dzierżawy w strefie pośredniej na łączną powierzchnię 10.216 m², a skutkiem tego utratę dochodu w wysokości 25.540 zł/m-c tj. 306.480 zł/rocznie. Przewidywany zysk w następstwie podwyżki stawki od 1.01.2012 r. w strefie pośredniej miał wynieść 20.996 zł/m-c czyli 251.952 zł/rok.

Mając powyższe na uwadze WGN proponuje uwzględnić trend spadku stawek czynszu na ten cel i powrócić w strefie pośredniej do stawki obowiązującej przed wprowadzeniem zmiany w 2012r. W odniesieniu do aktualnie obowiązujących umów Miasto straci dochód w wysokości 7.513,75 zł/m-c, co w przeliczeniu rocznym wyniesie 90.165 zł. WGN ma jednak nadzieje że może uda się odzyskać dzierżawców terenów na których umowy zostały rozwiązane.

WGN by zwiększyć zainteresowanie wydzierżawianiem gruntów komunalnych na cel parking proponuje wprowadzić zasadę, że przy wydzierżawianiu gruntu na cel parking za pierwszy miesiąc obowiązywania umowy dzierżawca nie będzie uiszczał czynszu w związku z koniecznością urządzenia parkingu. Wielu zainteresowanych wydzierżawieniem gruntu na cel parking pyta o taką możliwość i gdy otrzymuje odmowę rezygnuje ze złożenia wniosku o zawarcie umowy.

Pismem z dnia 6.06.2012r. ZKZL wystąpił do WGN z propozycją wprowadzenia w Zarządzeniu ulgi dla osób niepełnosprawnych wynajmujących grunt na cel miejsce postojowe. W związku z faktem że najem będzie na rzecz osób fizycznych dla ich własnych potrzeb nie trzeba będzie analizować tej kwestii pod kątem udzielenia pomocy publicznej. WGN ma aktualnie zawarte 4 umowy na cel miejsce postojowe. ZKZL proponuje wprowadzić 50% ulgę. Z prośbą o rozważenie możliwości wprowadzenia ulgi wystąpił do ZKZL Pełnomocnik Prezydenta Miasta ds. Osób Niepełnosprawnych. W piśmie z dnia 12.07.2012r. ZKZL wskazał, że rozważając możliwość wprowadzenia ulgi przy wynajmowaniu gruntu na cel; miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych legitymujących się kartą parkingową poddali ją analizie Zespołu ds. negocjacji stawek czynszowych i przetargów ofertowych oraz Zespołu ds. sprzedaży nieruchomości powołanych Zarządzeniem nr 179/2011/P Prezydenta Miasta Poznania z 30.03.2011r. w skład których wchodzi między innymi radni Miasta celem zajęcia stanowiska. Zespół na posiedzeniu w dniu 27.03.2012r. zaopiniował pozytywnie wprowadzenie takiej ulgi. W związku z faktem, że stawki określone przez WGN w Zarządzeniu Prezydenta MP nr 876/2010/P są stosowane przez wszystkie miejskie jednostki organizacyjne z wyłączeniem ZDM dla dróg wewnętrznych wystąpili do WGN z wnioskiem o rozważenie możliwości wprowadzenia ulgi.

Jednocześnie WGN wskazuje, że obecnie obowiązują dwie minimalne kwoty czynszu określone w § 14 ust. 2 Zarządzenia Prezydenta Miasta Poznania nr 876/2010/P, które wynoszą:

1. minimalna roczny czynsz za dzierżawę/najem gruntu komunalnego nie może być niższy niż 50,00 zł/rok netto
2. kwota czynszu pobierana za dzierżawę/najem gruntu na cel: budowa urządzenia przesyłowego nie może być niższa jednorazowo niż 70,00 zł netto.

WGN proponuje zwiększyć kwotę minimalną określoną w pkt. 2 w następujący sposób z 70,00 zł na 150,00 zł/netto.

Kwota minimalna wskazana w pkt. 2 w obecnym kształcie obowiązują od dnia 1.01.2008r. Czynsz ten najczęściej uiszczają Miastu wykonawcy wyłonieni przez inwestorów do budowy urządzenia przesyłowego. Zasadniczo uzyskiwany z tego tytułu czynsz nie przekracza kwoty minimalnej za cały okres użytkowania gruntu komunalnego w czasie budowy urządzenia. Umowy te są krótkie i trwają od jednego do kilku dni. W tym miejscu należy wskazać że Wrocław pobiera w takim przypadku stawkę minimalną nie niższą niż 200,00 zł w strefie centralnej (I strefa – Stare Miasto) i 100,00 w pozostałych dwóch strefach. Stosowana przez Miasto Poznań stawka minimalna jest bez rozgraniczenia na strefy, dlatego proponujemy wprowadzić stawkę minimalną w wysokości 150,00 zł.

Rekomendacja:

1. podwyższyć stawki czynszu dzierżawnego na cele wskazane przez panią profesor, tj. dla celu reklama i dla celu urządzenia telefonii komórkowej, wprowadzając jednocześnie stawkę minimalną w strefie centralnej dla tego celu w wysokości 130,00 zł/m²/m-c.
2. wprowadzić dwa nowe cele: zaplecze budowy i część budynku o charakterze mieszkalnym lub innym.
3. obniżyć stawkę czynszu dla celu parking w strefie pośredniej
4. wprowadzić ulgę 50% dla osób niepełnosprawnych posiadających kartę parkingową
5. zmienić minimalną kwotę czynszu dzierżawnego dla budowy urządzeń przesyłowych na 150,00 zł/netto.

Zgodnie z
Z-ca Dyrektora/
ds. ewidencji i gosp. grunt. i budowl.
W/2
Agnieszka Szymankiewicz

W załączeniu:

1. ekspertyza „Analiza stawek dzierżawy gruntów w Poznaniu” (2012)
2. Zarządzenie Prezydenta Miasta Poznania nr 876/2010/P z dnia 22.11.2010r. w sprawie: wydzierżawiania i wynajmowania komunalnych nieruchomości gruntowych wraz ze zmianami.

sprawę prowadzi:

Małgorzata Szukalska

pok. 1215 tel. 8271 664