

Zarządzenie Nr 0050.57.2026
Burmistrza Miasta Kudowa-Zdrój
z dnia 7 kwietnia 2026 r.

w sprawie ustalenia zasad wydzierżawiania i wynajmowania oraz wysokości
czynszu za dzierżawione i wynajmowane nieruchomości stanowiące własność gminy
Kudowa-Zdrój

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 25 ust. 1 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 399) i w związku z § 4 ust. 1 i 2 Uchwały nr V/20/15 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 9 marca 2015 roku w sprawie określenia zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Kudowa-Zdrój (Dz. Urz. Woj. Doln. 1095) Burmistrz Miasta Kudowa-Zdrój zarządza co następuje:

§ 1

Wysokość rocznego czynszu dzierżawnego/najmu uzależniona jest od celu przeznaczenia dzierżawionych/wynajmowanych nieruchomości.

§ 2

Ogrody przydomowe, tereny rekreacji indywidualnej, cele rolne

1. Ustala się dwie strefy zróżnicowane pod względem wysokości rocznego czynszu za dzierżawione grunty z przeznaczeniem na **ogrody przydomowe i tereny rekreacji indywidualnej**:

Nr strefy	Wyznaczone obręby lub ulice
I	Obręby: Cermna, Nowy Zdrój, Stary Zdrój, Zakrze, Słone
II	Obręby: Brzozowie, Bukowina, Jakubowice, Pstrężna Grunty wyłączone ze strefy I, położone przy ul. Łąkowej

Ustala się roczne stawki czynszu dzierżawnego na ogródki przydomowe i tereny rekreacji indywidualnej (stawki w zł/m² netto):

Wydzierżawiana powierzchnia	Strefa I	Strefa II
do 1000 m ²	1,04	0,41
powyżej 1000 m ²	0,84	0,35

2. Ustala się roczne stawki na **cele rolne** dla gruntów położonych na:

a) użytkach rolnych :

- kl. III – 0,11 zł/m²

- kl. IV – 0,09 zł/m²

- kl. V – 0,07 zł/m²

- kl. VI – 40,00 zł za każdy rozpoczęty hektar

b) pozostałe (oprócz gruntów pod stawami) – 0,06 zł/m²

c) na cele rolne oraz hodowlane dla gruntów pod stawami – 0,50 zł/m²

d) na cele rolne dla gruntów położonych na użytkach innych niż rolne – 0,16 zł/m²

3. Uprawnionymi do zawierania umów na cele rolne są osoby, które łącznie z dzierżawionym gruntem władają ponad 1 ha użytków rolnych, w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego oraz złożą oświadczenie o prowadzeniu działalności rolniczej.
4. Ustala się miesięczny czynsz za dzierżawione budynki i pomieszczenia gospodarcze z zasobów mienia komunalnego z przeznaczeniem na cele produkcji rolnej w wysokości 1,30 zł/m² netto.
5. Dla wydzierżawianych nieruchomości gruntowych określonych w § 2 , rok dzierżawny trwa od dnia 1 listopada danego roku do dnia 31 października następnego roku kalendarzowego.
6. Płatność czynszu dzierżawnego następuje w dwóch równych ratach w terminie do 30 kwietnia i do 30 września, a w przypadku umów zawartych w drugiej połowie roku dzierżawnego, do 15 listopada.
7. W czynszu dzierżawnym określonym na podstawie § 2, wartość groszy zaokrągla się w górę do kwoty podzielnej przez dwa.
8. Roczny czynsz dzierżawny dotyczący umów zawartych na cele rolne, ogrody przydomowe i tereny rekreacji indywidualnej nie może być niższy niż 100 zł/rok netto.

§ 3

Garaże i grunty pod garażami

1. Ustala się stawkę miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości 1,80 zł + 23% VAT za 1 m² gruntu stanowiącego własność Gminy Kudowa-Zdrój pod garażami oraz wiatami garażowymi wybudowanymi ze środków własnych dzierżawcy.
2. Ustala się stawkę miesięcznego czynszu najmu w wysokości 11,50 zł + 23% VAT za 1 m² powierzchni garażu wolnostojącego stanowiącego własność Gminy Kudowa-Zdrój.

§ 4

Parkingi i miejsca postojowe

1. Ustala się miesięczne stawki czynszu dzierżawnego gruntu stanowiącego własność Gminy Kudowa-Zdrój pod miejsca postojowe z przeznaczeniem na:
 - a) Miejsca postojowe dla osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej w wysokości 4,00 zł + 23% VAT za 1 m².
 - b) Parkingi i miejsca postojowe dla osób prowadzących działalność gospodarczą w wysokości 6,00 zł + 23% VAT za 1 m².

§ 5

Handel, usługi, gastronomia itp.

1. Ustala się stawki miesięcznego czynszu dzierżawnego/najmu za dzierżawę /najem nieruchomości z przeznaczeniem na handel, usługi, gastronomię, tereny rekreacyjne związane z prowadzoną działalnością usługową (np. hotele, pensjonaty), działalność rekreacyjno-rozrywkowa (np. parki linowe).
2. Stawki czynszu dzierżawnego/najmu opisanego w ust. 1 liczone są w zł/m² netto miesięcznie.

Powierzchnia	Handel	Gastronomia	Usługi	Teren rekreacyjny związany z działalnością usługową	Działalność rekreacyjno-rozrywkowa
do 10 m ²	29,81 zł/m ²	24,84 zł/m ²	23,18 zł/m ²	5,21 zł/m ²	4,97 zł/m ²
od 11 do 55 m ²	24,84 zł/m ²	19,87 zł/m ²	18,22 zł/m ²	4,18 zł/m ²	3,82 zł/m ²
od 56 do 150 m ²	16,56 zł/m ²	14,90 zł/m ²	13,25 zł/m ²	3,12 zł/m ²	2,50 zł/m ²
od 151 do 250 m ²	6,62 zł/m ²	4,97 zł/m ²	3,31 zł/m ²	1,03 zł/m ²	1,16 zł/m ²
powyżej 250 m ²	2,50 zł/m ²	1,66 zł/m ²	1,66 zł/m ²	0,35 zł/m ²	0,41 zł/m ²

3. W pozostałych umowach dzierżawy/najmu wyżej niesklasyfikowanych stawka czynszu dzierżawnego/najmu ustalana będzie w drodze indywidualnych zarządzeń.

4. Wprowadza się możliwość sezonowości stawek czynszu w miesiącach:
 - od 1-IV do 31-X – sezon wysoki (letni)
 - od 1-XI do 31-III – sezon niski (zimowy)
5. Ustalenie czynszu sezonowego możliwe jest w przypadku umów, w których możliwość dochodu dzierżawcy/najemcy zależy od sezonu, np. parki linowe, ogródki gastronomiczne, sprzedaż sezonowych owoców i warzyw.
6. Ustalenie wysokości czynszu dla poszczególnych sezonów, o których mowa w ust. 4 nie może przekroczyć 50% stawki podstawowej.

§ 6

Burmistrz Miasta zastrzega sobie możliwość ustalenia stawki czynszu w drodze indywidualnego zarządzenia.

§ 7

1. Wysokość stawki czynszu dzierżawnego/najmu może być podwyższana nie częściej niż raz w roku, poczynając od :
 - a) kolejnego roku dzierżawnego w przypadku czynszu rocznego,
 - b) kolejnego miesiąca w przypadku czynszu miesięcznego.
2. O nowej wysokości czynszu dzierżawnego/najmu Dzierżawca/Najemca zostanie powiadomiony pisemnie.
3. Zmiana wysokości czynszu dzierżawnego/najmu dokonana zgodnie z ust. 1 i 2 nie wymaga zmiany umowy dzierżawy/najmu.
4. W przypadku nie wyrażenia zgody na zmianę stawki czynszu dzierżawnego/najmu Dzierżawca/Najemca zobowiązany jest złożyć oświadczenie o nie przyjęciu nowej stawki w terminie 14 dni od daty otrzymania informacji o zmianie wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 2.
5. Powyższe oświadczenie jest równoznaczne z rozwiązaniem umowy dzierżawy/najmu za porozumieniem stron z końcem roku dzierżawnego (w przypadku czynszu rocznego) lub z końcem miesiąca (w przypadku czynszu miesięcznego), w którym stawka czynszu została wypowiedziana.
6. Nie złożenie oświadczenia w terminie określonym w ust. 4 jest równoznaczne z przyjęciem nowej stawki.
7. Wysokość czynszu dzierżawnego/najmu naliczana będzie proporcjonalnie do czasu trwania umowy dzierżawy/najmu w danym roku lub miesiącu. Dla umów z rocznym terminem płatności czas trwania umowy w danym roku zaokrągla się do pełnych miesięcy.

§ 8

1. Do czynszu dzierżawnego/najmu za dzierżawę/najem nieruchomości należących do gminy Kudowa-Zdrój doliczany jest podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Grunty wydierżawiane z przeznaczeniem na cele rolne, są zwolnione z podatku VAT na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 832).

§ 9

1. W przypadku bezumownego korzystania z nieruchomości ustala się stawki wynagrodzenia z tytułu bezumownego użytkowania w wysokości 150 % stawek określonych w niniejszym zarządzeniu lub ustalonych indywidualnym zarządzeniem.
2. Opłatę określoną w ust. 1 pobiera się do czasu zawarcia stosownej umowy dzierżawy/najmu, bądź do czasu wydania nieruchomości gminie Kudowa-Zdrój.
3. W przypadku kontynuacji umowy dzierżawy lub najmu z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą w okresie od wygaśnięcia do zawarcia nowej umowy, opłata za bezumowne użytkowanie pobierana jest w wysokości określonej w ostatnio obowiązującej umowie, pod warunkiem złożenia wniosku o zawarcie kolejnej umowy przed dniem jej zakończenia.

§ 10

Jeżeli o dzierżawę/najem tej samej nieruchomości ubiega się więcej niż jedna osoba, ustalenie osoby Dzierżawcy/Najemcy następuje w drodze przetargu.

§ 11

W przypadku przeprowadzenia przetargu na dzierżawę/najem nieruchomości, stawki czynszu określone w niniejszym zarządzeniu stanowią stawki wywoławcze w postępowaniu przetargowym.

§ 12

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Gminy.

§ 13

1. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.
2. Zarządzenie ma zastosowanie:
 - a) dla nowych umów mających za przedmiot: ogrody przydomowe i tereny rekreacji indywidualnej;
 - b) dla nowych umów mających za przedmiot: nieruchomości z przeznaczeniem na handel, usługi, gastronomię, tereny rekreacyjne związane z prowadzoną działalnością usługową, działalność rekreacyjno-rozrywkową;
 - c) dla nowych umów mających za przedmiot garaże i grunty pod garażami z zastrzeżeniem ust. 2 lit. d;
 - d) dla obowiązujących umów mających za przedmiot grunty pod garażami i garaże, zawartych na okres dłuższy niż 3 lata zarządzenie ma zastosowanie od dnia 1 czerwca 2026 r.
 - e) dla nowych umów zawieranych na cele rolne z zastrzeżeniem ust. 2 lit. f;

f) dla obowiązujących umów zawartych na cele rolne, których termin zakończenia upływa po dniu 31 grudnia 2028 r., zarządzenie ma zastosowanie od dnia 1 listopada 2026 r.

§ 14

Traci moc zarządzenie nr 0050.62.2024 Burmistrza Miasta Kudowa-Zdrój z dnia 16 kwietnia 2024 roku w sprawie ustalenia zasad wdzierżawiania i wynajmowania oraz wysokości czynszu za dzierżawione i wynajmowane nieruchomości stanowiące własność gminy Kudowa-Zdrój oraz zarządzenie nr 0050.142.2024 Burmistrza Miasta Kudowa-Zdrój z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznego czynszu dzierżawnego za dzierżawione nieruchomości gminne przeznaczone na parkingi i miejsca postojowe.

Burmistrz
Aneta Potoczna