

„ZA I PRZECIW” RYNKOWYM STAWKOM DZIERŻAWY GRUNTÓW KOMUNALNYCH



prof. dr hab. Maria Trojanek
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Wprowadzenie

Głównym (strategicznym) celem gospodarki nieruchomościami, stanowiącymi mienie gminy, jest efektywne wykorzystanie nieruchomości gminnych w procesie wykonywania zadań publicznych przez gminę, tzn. zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty przez dostarczanie lokalnych dóbr publicznych. Cele szczegółowe gospodarki nieruchomościami są zróżnicowane w odniesieniu do funkcji przez te nieruchomości pełnionych. Nieruchomości komunalne mogą bowiem służyć do:

- realizacji ustawowych zadań gminy (będą to funkcje o charakterze administracyjnym i użyteczności publicznej),
- generowania strumieni dochodów jednorazowych (sprzedaż) bądź okresowych (np. czynsze dzierżawy, najmu),
- realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, bądź tworzyć rezerwę pod realizację celów rozwojowych w przyszłości.

Drugim z obszarów gospodarki nieruchomościami w gminie są działania dotyczące nieruchomości zlokalizowanych na jej obszarze, a stanowiących mienie innych podmiotów. Oddziaływanie gminy w tym obszarze aktywności ma charakter pośredni, w odróżnieniu do gospodarki nieruchomościami stanowiącymi mienie gminy. Gmina występuje wówczas w roli lokalnego gospodarza terenu, podmiotu polityki przestrzennej i polityki lokalnego rozwoju a gospodarka nieruchomościami stanowi jeden z elementów zintegrowanej i spójnej polityki rozwojowej.

Strategicznym celem gospodarki nieruchomościami nakierowanej na ten zasób nieruchomości jest kształtowanie i rozwój lokalnej przestrzeni zgodnie z celami rozwojowymi układu lokalnego określonymi w strategii rozwoju gminy i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, tak by zapewnić optymalne funkcjonowanie lokalnego układu społeczno – gospodarczego, zgodnie z zasadami rozwoju zrównoważonego. Gospodarka nieruchomościami generuje znaczną część dochodów budżetowych gminy. Wśród dochodów budżetowych gminy część dochodów związana jest w sposób bezpośredni lub pośredni z prowadzoną przez władze lokalne gospodarką nieruchomościami.

Nieruchomości położone na obszarze gminy, będące składnikami mienia komunalnego, jak i stanowiące własność osób innych podmiotów, stanowią dla gmin ustawowe źródło dochodów. Dochody uzyskiwane przez gminy z gospodarki nieruchomościami pochodzą z różnych źródeł i mają zróżnicowany charakter. W literaturze przedmiotu występuje wiele klasyfikacji tych dochodów¹. Z punktu widzenia tematyki rozważań najbardziej przydatne wydaje się kryterium podmiotowe, pozwalające na wyróżnienie:

- dochodów z nieruchomości stanowiących własność gminy,
- dochodów z nieruchomości stanowiących własność innych podmiotów.

Wśród pierwszej grupy można wyróżnić dochody pochodzące z udostępniania praw do nieruchomości komunalnych innym podmiotom (np. sprzedaż, oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, itp.) bądź z tytułu możliwości korzystania z nieruchomości komunalnych (np. czynsze dzierżawy, najmu, opłaty, itp.).

Ze względu na przedmiot rozważań, z tej grupy dochodów przedmiotem analizy w opracowaniu są stawki dzierżawy gruntów. Pozostałe grupy dochodów nie stanowią przedmiotu rozważań.

¹ Por. m. in.: A. Borodo, Samorząd terytorialny. System prawno finansowy, Wyd. Lexis Nexis, Warszawa 2004, s. 129-132; L. Patrzalek, Finanse samorządu terytorialnego, Wyd AE we Wrocławiu, Wrocław 2004, s. 108-109; E. Ruśkowski, J. M. Sałachna, Finanse lokalne po akcesji, wyd 2, Oficyna Wolter Kluwer business, Warszawa 2007, s. 152-154; M. Dylewski, B. Filipiak, M. Gorzałczyńska – Koczkodaj, Finanse samorządowe. Narzędzia. Decyzje. Procesy, Wyd. PAN, Warszawa 2006, s.84; T. M. Łaguna, Aktywne gospodarowanie nieruchomościami szansą zwiększenia wpływów dla budżetów gmin, [w:] Finanse publiczne w skali lokalnej i regionalnej, red. M. Adamowicz, wyd SGGW, Warszawa 2002, s. 441-443; M. Miszczak, System podatków i opłat samorządowych w Polsce, Wyd. C. H. Beck, Warszawa 2009, s. 18-42; J. Cymerman, System opłat od nieruchomości, Olsztyn 2009, s.12

1. Dzierżawa jako forma władania gruntami

Zgodnie z regulacjami prawnymi jednostki samorządu terytorialnego, działając w sferze stosunków cywilnoprawnych, mogą udostępniać osobom fizycznym i prawnym prawa do korzystania z nieruchomości stanowiących ich własność, w szczególności zawierając umowy najmu i dzierżawy.

Oddanie gruntu w dzierżawę jest formą korzystania z gruntu przez określony czas, alternatywną do użytkowania wieczystego (dotyczy to gruntów stanowiących własność publiczną) bądź sprzedaży. Do sprzedaży nie powinno się przeznaczać gruntów, które mogą być w przyszłości przeznaczone, ze względu na ich potencjał rozwoju, na inne cele. Brak strategii gospodarowania tym zasobem, brak miejscowych planów zagospodarowania, ograniczone możliwości realizacji inwestycji wynikające z sytuacji finansowej gmin czy brak inwestorów prywatnych do lokalizacji inwestycji na określonych obszarach, stanowią okoliczności przemawiające za tymczasową formą zagospodarowania tych terenów. Stąd zachodzi konieczność udostępniania tych gruntów tym podmiotom, które zainteresowane są tą formą władania gruntem.

Regulację prawną² umów najmu i dzierżawy, jako instytucji prawa cywilnego, zawierają przepisy kodeksu cywilnego (art. 659-709). Zgodnie z zapisami artykułu 693 kodeksu cywilnego przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony zaś, dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Ekonomiczne skutki umowy dzierżawy dotyczą pożytków i wysokości czynszu. W warunkach wolnorynkowych wzrost popytu na grunty pod dany sposób wykorzystania oddziałuje na ceny gruntów o innym, mniej dochodowym wykorzystaniu. Rzadkość i ograniczoność zasobów gruntów o określonych parametrach z jednej strony oraz wzrost popytu na grunty w związku z lokalizacją różnorodnych funkcji w przestrzeni, powoduje wzrost wartości gruntu. Wyższa wartość gruntu powinna znaleźć odzwierciedlenie w wyższych stawkach dzierżawy czynszu. Czy taką prawidłowość można zaobserwować na rynku dzierżaw? Czy a jeżeli tak, to jaka zależność występuje pomiędzy wartością rynkową wydzierżawianego gruntu a poziomem stawki czynszu? W jakim stopniu poziom stawki dzierżawy zabezpiecza interes gminy (właściciela) i czy jest atrakcyjny z punktu widzenia potencjalnego inwestora? W jakim zakresie poziom stawek czynszu dzierżawy wynika wyłącznie z praw rynku, a na ile jest skutkiem polityki przestrzennej prowadzonej przez władze lokalne? Czy zmniejsza się zróżnicowanie stawek dzierżawy gruntów komunalnych w porównaniu ze stawkami dzierżawy gruntów stanowiących własność prywatną? Czy gmina powinna przy podejmowaniu decyzji co do formy zagospodarowania nieruchomości preferować potrzeby zapewnienia ładu przestrzennego, jakości środowiska i życia mieszkańców czy dążyć do ustalania stawek czynszu dzierżawy na poziomie odpowiadającym stawkom dzierżawy gruntów nie stanowiących własności komunalnej?

2. Poziom stawek dzierżawy gruntów stanowiących własność Miasta Poznania na tle stawek dzierżawy gruntów stanowiących własność innych podmiotów

Stawki dzierżawy gruntów komunalnych są zróżnicowane w zależności od strefy, w której położony jest przedmiot dzierżawy oraz celu, na jaki zawierana jest umowa dzierżawy.

Uchwałą Zarządu Miasta Poznania z dnia 31 lipca 1997r. ustalono m.in. cztery strefy (centralną, śródmiejską, pośrednią i peryferyjną), dla których wyznaczono, w zależności od celu dzierżawy gruntu, stawki dzierżawy, z zastrzeżeniem, że kwota rocznego czynszu dzierżawnego nie może być niższa niż 10zł rocznie. Warto zaznaczyć iż stawki czynszu dzierżawy obowiązywały od 1991r. bez zmian. Koniecznym stało się w związku z tym przeprowadzenie ich aktualizacji w związku ze zmianami w tym segmencie rynku nieruchomości. Zapis paragrafu 5. wspomnianej uchwały nakłada obowiązek bieżącego monitorowania poziomu stawek dzierżawy gruntów komunalnych na tle zmian poziomu stawek gruntów niekomunalnych oraz aktualizacji ich poziomu.

W dalszej części wywodów przedstawiono zestawienie obowiązujących stawek czynszu dzierżawy gruntów komunalnych, zgodnie z wyżej opisanymi zasadami (Tabela 1) oraz dynamikę zmian tych stawek w porównaniu do 1997r.

² Kodeks Cywilny, Oficyna Wydawnicza Verba s.c., Lublin, 2000r., s. 156-158

6	PUNKTY SPRZEDAŻY SAMOCHODÓW	3	3	100,00%	3	3	100,00%	3	3	100,00%	3	3	100,00%	za 1 m ² gruntu na m-c
7	TEREN PRZYLEGŁY, DROGA DOJAZDOWA, PLAC MANEWROWY		0,5		0,25	0,4	160,00%	0,2	0,35	175,00%	0,2	0,25	125,00%	za 1 m ² gruntu na m-c
8	SKŁADOWO-MAGAZYNOWO-PRZEMYSŁOWE													
8.1	Składy, magazyny, hurtownie, zaplecze budowy	2,64	2,75	104,17%	1,49	1,55	104,03%	0,66	0,75	113,64%	0,55	0,6	109,09%	za 1 m ² gruntu na m-c
8.2	Przemysłowe-produkcja	3	3	100,00%	1,72	1,8	104,65%	0,88	0,9	102,27%	0,66	0,75	113,64%	za 1 m ² gruntu na m-c
9	IMPREZY WIDOWISKOWE													
9.1	Cyrk	220	220	100,00%	165	165	100,00%	110	110	100,00%	110	110	100,00%	ryczałt na dzień
9.2	Wesołe miasteczko	220	220	100,00%	165	165	100,00%	77	77	100,00%	77	77	100,00%	ryczałt na dzień
9.3	Barakowozy (gry)	8,8	8,8	100,00%	8,8	8,8	100,00%	8,8	8,8	100,00%	8,8	8,8	100,00%	za 1 m ² gruntu na m-c
10	HANDLOWY													
10.1	Stragany i inne przenośne punkty sprzedaży	35	38	108,57%	25	27,5	110,00%	15	18	120,00%	10	12,5	125,00%	za 1 m ² gruntu na m-c
10.2	Pawilony, kioski	12	15	125,00%	8,8	9,5	107,95%	5,5	7	127,27%	4,4	4,8	109,09%	za 1 m ² gruntu na m-c
10.3	Targowiska	0,9	1,8	200,00%	0,8	1,6	200,00%	0,65	1,3	200,00%	0,55	1,1	200,00%	za 1 m ² gruntu na m-c
11	USŁUGI													
	Usługi drobnego rzemiosła	2,2	2,2	100,00%	1,65	1,65	100,00%	1,1	1,1	100,00%	0,66	0,66	100,00%	za 1 m ² gruntu na m-c
	Usługi inne np. (motoryzacyjne, biura podróży, wypożyczalnie kaset video)	7,2	7,5	104,17%	6	6,25	104,17%	3,85	4	103,90%	3,85	3,85	100,00%	za 1 m ² gruntu na m-c
12	REKLAMY													
	Tablice reklamowe	480	480	100,00%	400	400	100,00%	350	350	100,00%	300	300	100,00%	za 1 m ² tablicy na rok
	Plansze informacyjne	200	200	100,00%	160	160	100,00%	120	120	100,00%	80	80	100,00%	za 1 m ² tablicy na rok
13	BUDOWA INFRASTRUKTURY PODZIEMNEJ	0,2	0,2	100,00%	0,2	0,2	100,00%	0,2	0,2	100,00%	0,2	0,2	100,00%	za 1 m ² gruntu na dzień

Z przeprowadzonej analizy rynkowych stawek dzierżawy jak również tabeli stawek czynszu za dzierżawy gruntów komunalnych obowiązujących od 1 stycznia 2010 roku na terenie Miasta Poznania, wynikają poniższe spostrzeżenia. Stawki dzierżawy gruntów obowiązujące na terenie Miasta Poznania kształtują się w dalszym ciągu na niższym poziomie niż stawki za grunty o podobnej lokalizacji i przeznaczeniu a stanowiące własność innych podmiotów. Przykładowo:

- garaże w strefie śródmiejskiej
1,50 zł/m² (miasto)
1,40 – 3,50 zł/m² (własność prywatna)
- parking w strefie śródmiejskiej
2,50 zł/m² (miasto)
1,00 – 3,15 zł/m² (własność prywatna) – strefa pośrednia
- drogi i place manewrowe w strefie pośredniej
0,40 zł/m² (miasto)
1,70 – 3,03 zł/m² (własność prywatna)
- kioski i pawilony
strefa pośrednia
8,50 zł/m² (miasto)
3,13 - 80 zł/m² (własność prywatna)
strefa śródmiejska
12,50 zł/m² (miasto)
5,50 – 73,82 zł/m² (własność prywatna)

Z porównania stawek dzierżawy gruntów nie stanowiących własności Miasta Poznania wynika, iż poziom tych stawek jest nadal wyższy niż stawek dzierżawy gruntów komunalnych, aczkolwiek różnice te w przypadku dzierżawy gruntów przeznaczonych pod niektóre cele ulegają spłaszczeniu.

Z tabeli wynika, iż w omawianych latach nie zaszły zmiany w poziomie stawek czynszu za dzierżawę gruntów w szczególności przeznaczonych pod uprawy polowe i stawy rybne, na cele warzywnicze, czy wydzierżawianych jako tereny zielone i sportowo – rekreacyjne.

Stawki za dzierżawę gruntów komunalnych przeznaczonych pod uprawy polowe są praktycznie na niezmiennym od lat poziomie. Przykładowo: w 1997r. za dzierżawę gruntów komunalnych stawka wynosiła 0,05 zł/100m²/rok zaś w 2009r. poziom jej osiągnął 0,06 zł/100m²/rok. W związku ze zmianami na rynku ziemi rolniczej, wyrażających się wzrostem cen gruntów rolnych i czynszów dzierżawnych, wskazana jest zmiana poziomu stawek czynszów dzierżawy gruntów przeznaczonych na cele rolne.

Ponadto, nie bez znaczenia na omawianą kwestię, mają dotacje unijne czy wreszcie inne korzyści jak choćby możliwość nabycia uprawnień do ubezpieczenia w KRUS, zdecydowanie korzystniejsza niż w przypadku ubezpieczenia się w ramach prowadzonej działalności.

W obrocie ziemią rolniczą wyróżnić można dwa odrębne segmenty³; jeden na którym najczęściej sprzedającym i wydzierżawiającym jest podmiot publiczny tj. Agencja Nieruchomości Rolnych (do 2003r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa) lub podmioty samorządowe (zdecydowanie rzadziej) oraz drugi, rynek prywatny, na którym dokonuje się obrót pomiędzy podmiotami prywatnymi. W ostatnich latach na obydwu rynkach występuje wzrost cen a także stawek dzierżawy. Przykładowo: w 2000r. w obrocie prywatnym cena średnio 1 ha w skali kraju wynosiła 4 786 zł, dla województwa wielkopolskiego 5 776 zł by w 2007r. ukształtować się odpowiednio 12 134 zł i 20 011 zł. Także zaobserwować można istotne wzrosty cen na grunty sprzedawane przez ANR⁴. W roku 2007 cena 1 ha w porównaniu z rokiem 2000 wzrosła z 3554 zł/ha do 9 773 zł/ha zaś w województwie wielkopolskim cena 1 ha w 2000r. wynosiła 4 975 zł by w 2007r. osiągnąć poziom 14 854 zł. Z analizy cen kolejnych lat okresu 2000 – 2007 wynika, iż największy wzrost cen miał miejsce po 2004 roku. Należy także stwierdzić, że zmiany na obu rynkach mają ten sam kierunek. Jednocześnie można zauważyć wzrost czynszów dzierżawy gruntów, zarówno w obrocie prywatnym jak i państwowym. Analiza stawek czynszów za grunty dzierżawione w obrocie prywatnym jest możliwa dopiero od 2005r., bowiem od tego roku GUS monitoruje prywatny rynek dzierżaw. Jednakże dane te nie są kompletne jako że w odniesieniu do części gruntów umowy nie są zawierane, często mają charakter nieformalny. Średni czynsz za dzierżawę za 1 ha gruntów ornych w 2005r. wyniósł 62 euro, w 2006r. 76 euro a w 2007r. wzrósł do 115 euro.

Z kolei grunty państwowe wydzierżawiane były za 3,8 dt pszenicy za 1 ha w 2005r., 4dt w 2006r. (ok.48euro/ha), zaś w 2007r. czynsz dzierżawy wyniósł 6,7 dt pszenicy (143,8 euro/ha).

Najwyższe czynsze za dzierżawę gruntów prywatnych w 2007r. osiągnięto w województwie wielkopolskim - 557 zł/ha i kujawsko – pomorskim (447 zł/ha), zaś gruntów państwowych, w województwie dolnośląskim – 673 zł/ha i wielkopolskim – 589 zł/ha. Dla zobrazowania dokonujących się zmian cen sprzedaży gruntów z zasobu ANR oraz wysokości stawek dzierżawy tych gruntów warto przeanalizować dane zawarte w poniższej tabeli:

³ Rynek nieruchomości rolnych, tendencje 2005r., Biuletyn Informacyjny MR i RW oraz AR i MR, nr 3-4/2006 (103), s. 19-20

⁴ Dobry wynik w trudnym roku. Ceny gruntów rolnych w 2008r. oraz Mniej dzierżaw, wyższy czynsz. Biuletyn Informacyjny MR i RW oraz AR i MR, nr 3-4/2009 (128), s. 13-17

Tabela 2

Ceny sprzedaży gruntów Zasobu WRSP (zł/ha) oraz wysokość czynszu dzierżawnego (dt pszenicy/ha) w 2008r. w podziale na regiony (oddziały terenowe ANR)

Region (oddział terenowy ANR)	Cena gruntu (zł/ha)	Czynsz dzierżawny (dt pszenicy/ha)
OT Warszawa	12 380	10,4
OT Bydgoszcz	18 202	8
OT Gdańsk	13 436	2,8
OT Gorzów	9 776	5,3
OT Lublin	9 062	1,6
OT Olsztyn	11 981	8,2
OT Opole	16 194	4,4
OT Poznań	21 608	9,2
OT Rzeszów	10 312	3,8
OT Szczecin	10 851	8,2
OT Wrocław	13 354	6,8
Razem średnio	12 540	6,9

Źródło: Raport z działalności ANR w 2008r., ANR, Warszawa 2009 (tabela A.7 oraz A.11)

Średnia wysokość czynszu dzierżawnego w 2008r. wyniosła 6,9 dt/ha tj. ok. 484 zł/ha (cena 1 dt w 2008r. około 70,2 zł). Oddział terenowy ANR w Poznaniu sprzedawał grunty średnio po 21 600 zł/ha, zaś stawka dzierżawy średnio wynosiła 9,2 dt/ha (tj. ok. 646 zł), co daje w przeliczeniu na 100 m² dzierżawionego gruntu kwotę 6,46 zł. Zatem jest to stawka wyższa od ustalonej stawki dzierżawy gruntów komunalnych ok. 100 razy. Liczby te przemawiają za ustaleniem zdecydowanie wyższej stawki, od dotychczasowej, dzierżawy. Biorąc pod uwagę, wspomniane już okoliczności generujące dodatkowe korzyści dla dzierżawcy, jak również uwzględniając z drugiej strony średni dochód z 1 ha (bez dopłat bezpośrednich) z lat 2007 – 2009, który wyniósł odpowiednio 1 115 zł, 790 i 669 zł, zasadna jest zmiana stawki czynszu płaconego przez dzierżawców gruntów komunalnych.

Analizując zmiany poziomu stawek dzierżawy gruntów przeznaczonych na inne cele, można zauważyć większy ich wzrost w odniesieniu do dzierżawy gruntów przeznaczonych pod:

- garaże (od 113,64% do 116,67% w zależności od strefy),
- parkingi (od 113,64% do 136,36% w zależności od strefy),
- składy, magazyny, przemysł (od 104,17% do 113,64% w zależności od strefy),
- drogi dojazdowe, place manewrowe (od 125% do 160% w zależności od strefy),
- handel (od 107,95% do 200% w zależności od formy zabudowy i strefy),
- usługi z wyłączeniem usług drobnego rzemiosła.

Z przedstawionego zestawienia wynika, iż dla gruntów przeznaczonych pod działalność komercyjną miasto dąży do podniesienia stawek dzierżawy do poziomu stawek występujących na rynku. Tym niemniej należy stwierdzić, iż poziom stawek dzierżawy gruntów komunalnych jest nadal zdecydowanie niższy niż stawki dzierżawy gruntów nie stanowiących własności komunalnej.

3. Propozycje ustalania stawek dzierżawy gruntów komunalnych

Cechą charakterystyczną ziemi, jako czynnika produkcji, jest to, że jej udział w procesach gospodarowania może być różny. Ziemia może występować jako element procesów wytwórczych i wówczas istotna jest jakość, decydująca o jej produktywności bądź może być miejscem lokowania różnorodnych działalności.

W procesie wyboru miejsca prowadzenia działalności, różne podmioty wykazują różne preferencje lokalizacyjne. Zatem ta sama lokalizacja (przestrzeń) ma różną wartość dla różnych podmiotów, zaś z drugiej strony kilka podmiotów może konkurować o tę samą lokalizację. Działalność w określonym miejscu może być prowadzona jedynie przez jeden z konkurujących o daną lokalizację podmiot (podmiot, który nabędzie prawo do gruntu).

Dzierżawa gruntu jest alternatywną formą do prawa własności bądź prawa użytkowania wieczystego.

Stawki za dzierżawę gruntów komunalnych mogą być wyznaczone w dwojaki sposób. Pierwszy polega na analizie rynkowych stawek czynszów za dzierżawę gruntów o różnym przeznaczeniu, występujących w danym segmencie rynku oraz ustaleniu w podejściu porównawczym stawek dzierżawy dla gruntów wydzierżawianych. Drugi sposób polega na wyznaczeniu stawek czynszu jako pochodnej wartości gruntu. Byłyby to stawki czynszu dzierżawnego zróżnicowane w zależności od przydatności gruntu do pełnienia określonych funkcji.

Rynkowa stawka dzierżawy gruntu jest podstawą do określenia opłacalności dzierżawy dla właściciela gruntu, który udostępni ten grunt innemu podmiotowi a ten korzysta z niego i czerpie korzyści. Innym wariantem może być sprzedaż gruntu bądź podjęcie decyzji o inwestycji przez właściciela gruntu.

Zatem stopa zwrotu jest miarą opłacalności i może być podstawą do podejmowania decyzji co do sposobu wykorzystania gruntu przez właściciela. Określa się jako relację:

$$R = D / C$$

gdzie:

R - stopa zwrotu

D – dochód z nieruchomości (stawka czynszu dzierżawnego)

C - cena 1m² gruntu.

Wydaje się, że w odniesieniu do gruntów wydzierżawianych na cele komercyjne, taki sposób wyznaczania stopy zwrotu (a poprzez to stawki dzierżawy) jest możliwy. Przeprowadzenie procedury ustalania rynkowych stawek dzierżawy wymaga znajomości przeciętnych cen rynkowych gruntów o różnym przeznaczeniu i ustalenia rynkowej stopy zwrotu. Stawka czynszu dzierżawnego zostałaby wyliczona:

$$D = C \times R$$

gdzie: ustalenia jak wcześniej.

Tak ustalona stawka czynszu zabezpieczałaby interesy gminy jako właściciela gruntów a jednocześnie mogłaby stanowić punkt odniesienia w procesie negocjacji stawek z potencjalnym dzierżawcą.

Dzierżawca natomiast uwzględniłaby koszty nabycia tego prawa (czynsz dzierżawy) w rachunku opłacalności podejmowanej działalności. Wynegocjowana stawka dzierżawy jest elementem kosztów prowadzenia działalności przez dzierżawcę na nieruchomości. Wynegocjowany poziom stawki czynszu dzierżawy powinien zabezpieczyć interesy każdej ze stron.

Zakończenie

Oddanie gruntów w dzierżawę stanowi alternatywę do użytkowania wieczystego bądź sprzedaży.

Dla pewnej grupy podmiotów (inwestorów) dzierżawa jest formą władania gruntami umożliwiającą realizację inwestycji (prowadzenia działalności) przez określony czas. Dzierżawca, w rachunku opłacalności powinien uwzględnić fakt okresowego osiągnięcia korzyści. Z kolei gmina (właściciel gruntów) oddając grunty w dzierżawę, nie ponosi kosztów związanych z utrzymaniem porządku na nieruchomości, zapewnieniem bezpieczeństwa, a zyskuje, przez czas trwania dzierżawy, okresowe wpływy. W dzierżawę najczęściej oddawane są bowiem grunty co do których docelowe przeznaczenie jest inne (stanowią rezerwę terenów pod realizację celów publicznych w przyszłości), bądź też nie jest docelowo określone (brak miejscowych planów zagospodarowania).

W Poznaniu, stawki dzierżawy gruntów, zależne są od położenia gruntów w strefie (wyróżniono strefę: centralną, śródmiejską, pośrednią i peryferyjną) oraz od celu dzierżawy.

Poziom stawek dzierżawy gruntów komunalnych jest niższy od stawek dzierżawy gruntów nie stanowiących własności komunalnej. Miasto prowadzi politykę stopniowego zwiększania stawek dzierżawy gruntów przeznaczonych na cele komercyjne, uwzględniając poziom rynkowych stawek dzierżawy i stan rynku. Do części wydzierżawionych gruntów stawki dzierżawy pozostają od wielu lat na niezmiennym poziomie (przykładowo: tereny wydzierżawiane na cele rolne, tereny zajmowane przez targowiska).

Opisane wyżej okoliczności wskazują, że przy określaniu poziomu stawek dzierżawy gruntu komunalnego nie zawsze decydują mechanizmy rynkowe, tym niemniej powinien być wyważony interes każdej ze stron, właściciela i dzierżawcy.

W świetle powyższych okoliczności coraz bardziej zasadnym jest opracowanie lokalnej strategii gospodarowania nieruchomościami komunalnymi a zwłaszcza w obszarze polityki dotyczącej dzierżaw.

LITERATURA

1. A. Borodo, *Samorząd terytorialny. System prawno finansowy*, Wyd. Lexis Nexis, Warszawa 2004, s. 129-132;
2. M. Dylewski, B. Filipiak, M. Gorzałczyńska – Koczkodaj, *Finanse samorządowe. Narzędzia. Decyzje. Procesy*, Wyd. PAN, Warszawa 2006, s.84;
3. T. M. Łaguna, *Aktywne gospodarowanie nieruchomościami szansą zwiększenia wpływów dla budżetów gmin*, [w:] *Finanse publiczne w skali lokalnej i regionalnej*, red. M. Adamowicz, wyd SGGW, Warszawa 2002, s. 441-443;
4. M. Miszczak, *System podatków i opłat samorządowych w Polsce*, Wyd. C. H. Beck, Warszawa 2009, s. 18-42; J. Cymerman, *System opłat od nieruchomości*, Olsztyn 2009, s.12;
5. L. Patrzalek, *Finanse samorządu terytorialnego*, Wyd AE we Wrocławiu, Wrocław 2004, s. 108-109;
6. E. Ruśkowski, J. M. Salachna, *Finanse lokalne po akcesji*, wyd 2, *Oficyna Wolter Kluwer business*, Warszawa 2007, s. 152-154;
7. *Dobry wynik w trudnym roku. Ceny gruntów rolnych w 2008r. oraz Mniej dzierżaw, wyższy czynsz. Biuletyn Informacyjny MR i RW oraz AR i MR*, nr 3-4/2009 (128), s. 13-17;
8. *Rynek nieruchomości rolnych, tendencje 2005r.*, *Biuletyn Informacyjny MR i RW oraz AR i MR*, nr 3-4/2006 (103), s. 19-20;
9. *Kodeks Cywilny*, *Oficyna Wydawnicza Verba s.c.*, Lublin, 2000 r., s. 156-158;