

ZARZĄDZENIE NR 7/2025
Nadleśniczego Nadleśnictwa Zielona Góra
z dnia 30.01.2025 r.

**w sprawie wprowadzenia jednolitych stawek wyjściowych za udostępnienie powierzchni służącym
funkcjom garażowym, magazynowym i pawilonu gastronomicznego, stanowiących zasób Nadleśnictwa
Zielona Góra oraz ogólnych zasad ich udostępniania.**
(Zn. spr. SA.2217.1.2025)

Na podstawie § 22 pkt. 3 Statutu Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, stanowiącego załącznik do zarządzenia nr 50 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 18 maja 1994 roku w związku z art. 35 ust. 1 pkt 2a oraz art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 530z późn. zm.) oraz Zarządzeniem nr 15 Dyrektora RDLP w Zielonej Górze z dnia 07.07.2022 r. w sprawie zasad udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Lasów Państwowych RDLP w Zielonej Górze, (znak spr. ZS.2217.59.2022) zarządzam, co następuje:

§1

Wprowadzam do stosowania sposób określenia stawek wyjściowych czynszu miesięcznego za udostępnianie powierzchni służącym funkcjom garażowym, magazynowym i pawilonu gastronomicznego niebędących przynależnymi do mieszkań, stanowiących zasób Nadleśnictwa Zielona Góra, zgodnie z wzorem - kalkulacją stawek czynszu stanowiącym załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§2

Słownik pojęć

Ileć w zarządzeniu jest mowa o:

1. **Stawce wyjściowej czynszu miesięcznego** – należy przez to rozumieć podstawę wyrażoną w zł/m² określoną oddzielnie dla wszystkich numerów inwentarzowych w bryle danego budynku dla poszczególnych kategorii obiektów, na podstawie zasad określonych w §5 ust.3.
2. **Średniej stawce wyjściowej czynszu miesięcznego** – należy przez to rozumieć podstawę wyrażoną w zł/m² określoną na podstawie stawek wyjściowych z wszystkich obiektów w danej kategorii oddzielnie dla wszystkich numerów inwentarzowych w bryle danego budynku dla poszczególnych kategorii obiektów.
3. **Stawce bazowej czynszu miesięcznego** – należy przez to rozumieć stawkę wyjściową czynszu miesięcznego powiększoną o zysk i wyrażoną w zł/m².
4. **Średniej stawce bazowej czynszu miesięcznego** - należy przez to rozumieć średnią stawkę wyjściową czynszu miesięcznego powiększoną o wyliczony uśredniony zysk i wyrażoną w zł/m².

§ 3

1. Stawki wyjściowe oraz bazowe czynszu miesięcznego opisane w §2 zastosowane zostaną do obecnie obowiązujących umów najmu lub dzierżawy powierzchni służącym funkcjom garażowym, magazynowym i pawilonu gastronomicznego.
2. W przypadkach, gdy będą zawierane nowe umowy, tj. po wejściu w życie niniejszego zarządzenia, a dotyczące najmu/dzierżawy powierzchni służących funkcjom garażowym, magazynowym lub pawilonu gastronomicznego – przed przystąpieniem do przetargu na dzierżawę/najem lub prowadzeniem negocjacji cenowych w przypadkach bezprzetargowego zawarcia umowy – stawkę bazową czynszu miesięcznego ustala się na podstawie najwyższej stawki wyjściowej czynszu miesięcznego, obowiązującej dla danej kategorii obiektów w danym roku.
3. Umowne wielkości (wartości) czynszów i opłat, nie zawierają podatku VAT.

§ 4

Z zastrzeżeniem § 5 ust. 8, obowiązuje jedna średnia stawka wyjściowa czynszu miesięcznego, będąca podstawą do ustalenia wysokości stawki bazowej czynszu miesięcznego za najem/dzierżawę powierzchni do każdej z poniższych kategorii obiektów:

1. Stawka bazowa dla powierzchni służącym funkcjom garażowym, obliczana na podstawie danych dotyczących tej kategorii budynków.
2. Stawka bazowa dla powierzchni magazynowych, obliczana na podstawie danych dotyczących tej kategorii

pomieszczeń.

3. Stawka bazowa dla pawilonu gastronomicznego, obliczana na podstawie danych dotyczących tego budynku.

§ 5

1. Do umów obowiązujących na dzień wejścia w życie niniejszego zarządzenia, stawki wyjściowe i bazowe czynszu miesięcznego są kalkulowane raz w roku, według stanu na dzień 01 stycznia roku sporządzenia kalkulacji, przy czym kalkulacja jest sporządzana nie później niż do dnia 10 lutego danego roku.
2. Zmienione stawki bazowe czynszu miesięcznego zaczynają obowiązywać od początku roku, w którym sporządzona jest kalkulacja.
3. Podstawą kalkulacji stawki wyjściowej czynszu miesięcznego są następujące koszty dla poszczególnych obiektów w danej kategorii z lat poprzedzających rok, w którym wykonywana jest kalkulacja:
 - 1) amortyzacja – z roku poprzedzającego rok sporządzenia kalkulacji,
 - 2) koszty remontów – w wysokości 1/10 z okresu pełnych 10 lat poprzedzających rok kalkulacji,
 - 3) koszty utrzymania obiektów (itp. koszty mediów, konserwacji, przeglądów itp.) w wysokości 1/5 z okresu pełnych 5 lat, poprzedzających rok sporządzenia kalkulacji,
 - 4) koszty ubezpieczenia – w wysokości kosztów z roku ubiegłego,
 - 5) koszty administrowania - w wysokości udziału kosztów administracyjnych wg układu LPIR-1 z roku poprzedzającego rok sporządzenia kalkulacji.
4. Koszty określone w ust. 3 pkt 1-5, są wyliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych obiektów w danej kategorii.
5. Stawka wyjściowa czynszu miesięcznego liczona jest oddzielnie dla wszystkich numerów inwentarzowych w bryle danego budynku, następnie przyjmowana jest średnia stawka wyjściowa z wszystkich obiektów w danej kategorii:
 - 1) w przypadku, gdy stawka wyjściowa określona dla każdego numeru inwentarzowego w bryle danego budynku jest równa lub niższa od średniej stawki wyjściowej z wszystkich obiektów w danej kategorii, dolicza się zysk w wysokości 30%.
 - 2) w przypadku, gdy stawka wyjściowa określona dla każdego numeru inwentarzowego w bryle danego budynku jest większa od średniej stawki wyjściowej oraz nie przekracza 100% stawki średniej, dolicza się zysk w wysokości do 20%.
 - 3) w przypadku, gdy stawka wyjściowa określona dla każdego numeru inwentarzowego w bryle danego budynku jest większa od średniej stawki wyjściowej o ponad 100%, dolicza się zysk w wysokości 10%.
6. W przypadku, gdy w danym roku z wyłączeniem ust. 9 wyliczona średnia stawka bazowa jest:
 - 1) niższa od obowiązującej na dzień 31 grudnia minionego roku średniej stawki bazowej powiększonej o wysokość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, stosuje się średnią stawkę bazową obowiązującą na dzień 31 grudnia minionego roku, powiększoną o wysokość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS na bieżący okres.
 - 2) wyższa od obowiązującej na dzień 31 grudnia minionego roku średniej stawki bazowej powiększonej o wysokość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych stosuje się nową średnią stawkę bazową.
7. Stawkę bazową do stosowania w danym roku przyjmuje się według następujących zasad:
 - 1) jeżeli stawka bazowa dla numerów inwentarzowych w bryle danego budynku jest niższa lub równa średniej stawce bazowej określonej wg § 5ust.6, przyjmuje się średnią stawkę bazową.
 - 2) jeżeli stawka bazowa dla numerów inwentarzowych w bryle danego budynku jest wyższa od średniej stawki bazowej określonej wg §5ust.6, przyjmuje się stawkę bazową określoną na podstawie §5ust.5.
8. W przypadku najmu/dzierżawy powierzchni garażowych bądź magazynowych dla innych jednostek Lasów Państwowych przyjmuje się wysokość stawki wyjściowej (załącznik nr 2).
9. W przypadku dzierżawy pawilonu gastronomicznego stosuje się kalkulację wg załącznika nr 1.
10. W przypadku umów zawieranych po wejściu w życie niniejszego zarządzenia, gdy stawka czynszu zostanie

ustalona w oparciu o cenę wynikającą z przetargu na dzierżawę/najem lub prowadzonych negocjacji cenowych, stawka czynszu zmieniać się będzie co roku od 1 stycznia każdego kolejnego roku, waloryzowana o wysokość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 6

W sprawach nieuregulowanych niniejszym zarządzeniem zastosowanie mają przepisy Zarządzenia Nr 15 Dyrektora RDLP w Zielonej Górze z dnia 07.07.2022 r. w sprawie zasad udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Lasów Państwowych RDLP w Zielonej Górze, (znak spr. ZS.2217.59.2022).

§ 7

Niniejsze zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą obowiązywania od 01 stycznia 2025 r.

§ 8

Z dniem 01 stycznia 2025 r. traci moc Zarządzenie nr 10/2024 Nadleśniczego Nadleśnictwa Zielona Góra z dnia 19.01.2024 r. w sprawie wprowadzenia jednolitych stawek wyjściowych za udostępnienie powierzchni służącym funkcjom garażowym, magazynowym i pawilonu gastronomicznego, stanowiących zasób Nadleśnictwa Zielona Góra oraz ogólnych zasad ich udostępniania.

Otrzymują:

1. Wszyscy pracownicy elektronicznie.
2. Rejestr zarządzeń w EZD.
3. Rejestr SWIP.
4. Rejestr BIP (bez publikacji treści)

Rafał Ozimiński

Nadleśniczy

/podpisano elektronicznie/

Załączniki:

1. Zał. nr 1 – wzór kalkulacji stawek czynszu za najem/dzierżawę powierzchni (z zyskiem)
2. Zał. nr 2 – wzór kalkulacji stawek czynszu za najem/dzierżawę powierzchni (bez zysku)

Wzór-Kalkulacja stawki wyjściowej czynszu za najem/dzierżawę powierzchni
stanowiących zasób Nadleśnictwa Zielona Góra (z zyskiem)

Kalkulacja stawki czynszu – stan na dzień	
Wyszczególnienie	Wartość
Amortyzacja	
Remonty	
Koszty przeglądów, konserwacji itp.	
Ubezpieczenie	
Koszty bez administrowania	
Koszty administrowania (wg układu LPIR-1)	
Razem koszty	
Powierzchnia użytkowa	
Średnia stawka wyjściowa (zł/m2/ miesiąc)	
... % zysku	
Średnia stawka bazowa (zł/m2/ miesiąc)	

Sporządził :

Sprawdził:

Zatwierdził:

Wzór-Kalkulacja stawki wyjściowej czynszu za najem/dzierżawę powierzchni
stanowiących zasób Nadleśnictwa Zielona Góra (bez zysku)

Kalkulacja stawki czynszu – stan na dzień	
Wyszczególnienie	Wartość
Amortyzacja	
Remonty	
Koszty przeglądów, konserwacji itp.	
Ubezpieczenie	
Koszty bez administrowania	
Koszty administrowania (wg układu LPIR-1)	
Razem koszty	
Powierzchnia użytkowa	
Średnia stawka wyjściowa (zł/m²/ miesiąc)	

Sporządził :

Sprawdził:

Zatwierdził: