



# Minister Aktywów Państwowych

---

BM.I.053.334.2025

IK: 1152153

Warszawa, 17 września 2025 r.

**Pan  
Szymon Hołownia  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej**

**Szanowny Panie Marszałku,**

poniżej udzielam odpowiedzi na interpelację nr 11572, Pana Michała Wójcika, Posła na Sejm RP, z dnia 25 sierpnia 2025 r., w sprawie działań Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej sp. z o.o. dotyczących wypowiedzeń umów dzierżawy terenów pod ogródki i istotnego wzrostu stawek czynszu.

Zgodnie z informacjami pozyskanymi ze Śląsko - Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej sp. z o.o. (dalej: Spółka, ŚDSM) od 2020 r. Spółka sukcesywnie prowadzi działania zmierzające do ujednoczenia stawek za korzystanie z nieruchomości będących w jej posiadaniu. Dotyczy to wszystkich umów w tym między innymi umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, dzierżawy gruntów, także dzierżawy terenów wykorzystywanych na ogródki przydomowe - rekreacyjne.

Konieczność ujednoczenia stawek za korzystanie z terenów (wykorzystywanych na ogródki) będących w posiadaniu ŚDSM, wynikała przede wszystkim z dwóch podstawowych przestanków:

- dużego zróżnicowania stawek obowiązujących w poszczególnych Administracjach Spółki, co prowadziło często do sytuacji, w której obowiązywały takie same umowy i identyczne przedmioty dzierżawy (teren rekreacji), ale różne stawki, nawet w tej samej okolicy. Uwzględniając fakt, że w sąsiedztwie w/w działek zostały już zawarte umowy z nowymi dzierżawcami, ale z czynszem miesięcznym liczoną dla stawki netto 0,60 zł/m<sup>2</sup>/m-c, konieczna była niwelacja występujących różnic, aby nie doprowadzać do różnicowania warunków dzierżawy dla dzierżawców sąsiadujących ze sobą ogródków. Taką samą politykę ujednoczenia stawek czynszów Spółka prowadzi od lat między innymi dla najemców lokali mieszkalnych i użytkowych;
- obowiązujące stawki nie pokrywały kosztów utrzymania nieruchomości.

Obecnie proponowana dzierżawcom stawka za dzierżawione ogródki w wysokości 0,60 zł/netto/m<sup>2</sup>/m-c, została ustalona w roku 2023 i pomimo corocznych aktualizacji stawek za korzystanie z nieruchomości ŚDSM, wynikających chociażby ze wzrostu kosztów ich utrzymania, nie ulegała do tej pory zmianie. Proponowana przez ŚDSM stawka została skalkulowana w oparciu o koszty utrzymania tych nieruchomości (podatek od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste lub opłaty przekształceniowe) oraz koszty ogólnozakładowe, w tym obsługa dzierżawców.

Elementem odniesienia do wdrożonych regulacji były i są również stawki dzierżawy jakie stosują miasta aglomeracji śląskiej, w których ŚDSM posiada grunty. W Katowicach na przykład za dzierżawy terenów przeznaczonych na ogródki, stawki opłat wynoszą odpowiednio:

- dla powierzchni ogródka do 20 m<sup>2</sup> w zależności od lokalizacji – stawka wynosi 1,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c netto,
- dla powierzchni powyżej 20 m<sup>2</sup> za każdy następny m<sup>2</sup> – stawka wynosi 0,39 zł/m<sup>2</sup>/m-c netto, co dla przykładowego ogródka o powierzchni 100 m<sup>2</sup> daje czynsz w wysokości 51,20 zł/m-c netto i stawkę dzierżawy 0,51 zł/m<sup>2</sup>/m-c netto.

Powyższe stawki dla Miasta Katowice reguluje Zarządzenie Nr 614/2025 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 14 lutego 2025r.

Należy jednak w tym miejscu zaznaczyć, że ŚDSM w przeciwieństwie do Miasta Katowice zobowiązana jest do zapłaty w/w zobowiązań publiczno-prawnych (podatek od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste lub opłaty przekształceniowe).

Dla Miasta Katowice powyższe opłaty i podatki w 2025 r. wynoszą średnio odpowiednio:

- podatek od gruntu - 0,12 zł/m<sup>2</sup>/m-c,
- użytkowanie wieczyste - 0,13 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

ŚDSM informuje, że w 10 swoich Administracjach ma łączną liczbę 811 ogródków. Od 2023 roku nowe warunki dzierżawy zaakceptowało 550 dzierżawców co stanowi 68% ogółu dzierżawców. W bieżącym roku wypowiedziała w zakresie stawki 232 umowy na korzystanie z ogródków, między innymi w Katowicach (Dzielnica Dąb, Dzielnica Giszowiec, Dzielnica Murcki) i w Sosnowcu (Dzielnica Niwka) oraz w Mysłowicach (Dzielnica Wesół). Wypowiedzenia stawki obejmowały głównie te ogródki, w których obowiązywał czynsz opłacany rocznie na poziomie 1,60 zł/m<sup>2</sup>/rok, tj. 0,13 zł/m<sup>2</sup>/m-c. Na taką liczbę wysłanych zawiadomień o wypowiedzeniu w zakresie stawki umów, Spółka otrzymała już 72 zgody na zawarcie nowych umów (z czego 30 z Dzielnicy Murcki), a ŚDSM wprowadziła również w bieżącym roku dzierżawę wolnych ogródków na zasadzie wolnorynkowej, dla nowych dzierżawców, w formie konkursów/licytacji stawek dzierżawy.

W wyniku przeprowadzonych konkursów, przy stawce wyjściowej 0,60 zł/m<sup>2</sup>/m-c netto, otrzymano poniższe ceny oferty:

- 1) konkurs z dnia 2 lipca 2025 r. - ogródek w Katowicach przy ul. Dębowej (4 oferty):
  - 0,70 zł
  - 0,85 zł
  - 1,00 zł
  - 1,20 zł
- 2) konkurs z dnia 2 lipca 2025 r. - ogródek w Katowicach przy ul. Ściegiennego (2 oferty):
  - 0,75 zł
  - 1,32 zł

Powyższe ceny z ofert konkursowych wskazują na fakt, że dla dotychczasowych dzierżawców ogródków, ŚDSM stosuje preferencyjne stawki dzierżawy, niższe od stawek wolno-rynkowych.

Spółka jako podmiot działający w oparciu o Kodeks Spółek Handlowych, zarządzający majątkiem Skarbu Państwa zobowiązana jest do racjonalnego i gospodarnego zarządzania powierzonym mu mieniem. Uwzględniając powyższe ŚDSM nie ma możliwości pozostawienia stawek dzierżawy na starych, bardzo niskich poziomach, gdyż nie może dofinansowywać swojej działalności związanej z dzierżawą ogródków. Tereny te niezmiennie od ponad 40 lat pełnią funkcje społeczne, rekreacyjne i ekologiczne, ale stawki ich dzierżawy nie korelują już z kosztami ich utrzymania.

Należy również podkreślić, iż nie są to ogródki działające na zasadach Rodzinnych Ogrodów Działkowych, ale tereny znajdujące się wewnątrz kompleksów mieszkaniowych, obecnie wykorzystywane jako ogródki. Mając na uwadze, że tereny te są elementem krajobrazu, a mieszkańcom zapewniają możliwość zamieszkiwania w zielonym otoczeniu, Spółka nigdy nie podejmowała kroków zmierzających do zmiany ich przeznaczenia, a ustawiczny wzrost kosztów utrzymania takich terenów, wymusza podwyżki obowiązujących opłat czynszowych.

Biorąc pod uwagę fakt, że ogródki działkowe mają kilkudziesięcioletnią tradycję i na stałe wpisały się w kulturowy charakter Śląska, Spółka nie dąży do maksymalizacji zysków z tytułu ich dzierżawy.

**Z poważaniem**  
**Z upoważnienia Ministra Aktywów Państwowych**

**Robert Kropiwnicki**  
sekretarz stanu  
*dokument podpisany elektronicznie*  
1152153.4251392.3403323

**Do wiadomości:**  
Kancelaria Prezesa Rady Ministrów