

Tekst ujednolicony

uchwały nr LVI/1668/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat oraz wyrażenia zgody na zawarcie, po umowie zawartej na czas oznaczony, kolejnej umowy najmu z tym samym podmiotem, uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą:

- 1) nr LVIII/1750/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 132, poz. 3936);
- 2) nr LXXVII/1994/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 6 marca 2014r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 19.03.2014 poz. 2807);

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.¹⁾) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Z zastrzeżeniem § 2, ustala się zasady najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych, zwanych dalej „lokalami”, na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat.

2. Lokalami użytkowymi są lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004r. Nr 141, poz. 1492).

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
 - 2) wynajmującym - należy przez to rozumieć m.st. Warszawę będące wynajmującym w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
 - 3) najmie lub podnajmie – należy przez to rozumieć najem lub podnajem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
 - 4) uregulowanym stanie prawnym nieruchomości – należy przez to rozumieć stan w którym w stosunku, do nieruchomości nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, o którym mowa w art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.);
 - 5) osobach prawnych m.st. Warszawy – należy przez to rozumieć jednostki organizacyjne m.st. Warszawy posiadające osobowość prawną;
 - 6) ustawie o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2010 r. Nr 234, poz. 1536 z późn. zm.²⁾);
 - 7) organizacjach pozarządowych – należy przez to rozumieć podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 2 i 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.
4. Uchwały nie stosuje się do oddawania lokali do korzystania jednostkom organizacyjnym m.st. Warszawy nie posiadającym osobowości prawnej.
5. Uchwały nie stosuje się do lokali zarządzanych przez Zarząd Pałacu Kultury i Nauki Sp. z o.o.

§ 2. Wyraża się zgodę na zawarcie przez m.st. Warszawę, po umowie zawartej na czas oznaczony, kolejnej umowy najmu z tym samym podmiotem na czas oznaczony, której przedmiotem jest ten sam lokal, o ile podmiot ten wywiązuje się z zobowiązań finansowych wobec m.st. Warszawy, a lokal zostanie przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110 i Nr 224, poz. 1337 oraz z 2012 r. poz. 908, 951, 1256, 1429 i 1529 oraz z 2013r. poz.1238.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2011 r. Nr 112, poz. 654, Nr 149, poz. 887, Nr 205, poz. 1211, Nr 208, poz.1241, Nr 209, poz.1244 i Nr 232, poz. 1378.

§ 3. Do najmu na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat można przeznaczać lokale usytuowane w budynkach wielolokalowych mających uregulowany stan prawny nieruchomości, z wyłączeniem:

- 1) lokali usytuowanych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
- 2) lokali, które wykorzystywane będą do realizacji zadań m.st. Warszawy.

§ 4. 1. Lokale oddawane są w najem na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat w drodze przetargu.

2. Do sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na najem lokali stosuje się odpowiednio przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108), z tym, że cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się na poziomie nie mniejszym niż suma czynszu netto za okres 12 miesięcy, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 5. 1. Poza przetargiem mogą być oddawane w najem lokale:

- 1) na rzecz osób prawnych m.st. Warszawy na prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, naukowej, opiekuńczej, leczniczej, oświatowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, jeżeli cele te są ich celami statutowymi a ich dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową;
 - 2) na rzecz organów administracji rządowej i samorządowej;
 - 3) na rzecz organów wymiaru sprawiedliwości oraz jednostek organizacyjnych prokuratury;
 - 4) na rzecz Kancelarii Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej i Kancelarii Senatu Rzeczypospolitej Polskiej;
 - 5) na rzecz organizacji pozarządowych na prowadzenie działalności pożytku publicznego, o której mowa w art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie oraz na prowadzenie przez te organizacje działalności gospodarczej pod warunkiem, że całość dochodów z tej działalności jest przeznaczana na działalność statutową, przy czym w przypadku spółdzielni socjalnych warunek ten uznaje się za spełniony również, gdy całość dochodów z działalności jest dzielona i przeznaczana na dalszą działalność w sposób określony w statucie, z zastrzeżeniem, że lokale te nie mogą być usytuowane na parterach w ciągach handlowo-usługowych, za wyjątkiem szczególnie uzasadnionych przypadków po uprzednim uzyskaniu zgody Prezydenta m.st. Warszawy;
 - 6) co do których po umowie zawartej na czas nieoznaczony zawiera się kolejną umowę najmu z tym samym podmiotem na czas oznaczony, o ile podmiot wywiązuje się z zobowiązań finansowych wobec m.st. Warszawy, a lokal zostanie przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres;
 - 7) w przypadku określonym w § 2.
2. Stawki czynszu za lokale, o których mowa w ust. 1, ustalane są w drodze negocjacji stron.
 3. Informacja o lokalu wynajętym na zasadach określonych w ust. 1, z podaniem nazwy najemcy, położenia i powierzchni lokalu oraz stawki czynszu jest publikowana na stronie internetowej urzędu dzielnicy m.st. Warszawy właściwego ze względu na położenie lokalu.

§ 6. Umowa najmu lokalu powinna zawierać postanowienia zabezpieczające interesy m.st. Warszawy pod względem przychodów, należytej dbałości o substancję lokalu, a także określać sposób korzystania z lokalu, tryb i warunki rozwiązania umowy, zasady rozliczania nakładów wykonanych za zgodą wynajmującego, o ile nakłady te podwyższają trwale wartość lokalu i zostały potwierdzone protokołem odbioru robót, wysokości kaucji na poczet należności czynszowych, zasady waloryzacji czynszu.

§ 7. Dopuszcza się:

- 1) rozliczenie w trakcie najmu części udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę, podwyższających trwale wartość lokalu w zakresie uzgodnionym z wynajmującym;
- 2) rozliczenie w trakcie najmu udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę na przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie uzgodnionym z wynajmującym;
- 3) obniżenie stawek czynszu z tytułu udostępniania na warunkach określonych w umowie toalet do użytku publicznego;
- 4) obniżenie stawek czynszu najemcy, który pozyskał lokal w wyniku wygranego przetargu, a także poza przetargiem i oczekuje na wydanie zgody na rozpoczęcie prac remontowych w lokalu, przy czym okres ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem że w uzasadnionych i udokumentowanych przypadkach okres ten może być wydłużony do 6 miesięcy;
- 5) obniżenie stawek czynszu, w przypadku prowadzenia robót na terenie bezpośrednio przylegającym do nieruchomości lub w nieruchomości, przez m.st. Warszawę, osoby prawne m.st. Warszawy oraz wspólnoty mieszkaniowe, których członkiem jest m.st. Warszawa, utrudniających wykonywanie działalności w lokalu, bądź powodujących utrudnienia w korzystaniu z garażu – na czas trwania tych robót;
- 6) obniżenie stawek czynszu za korzystanie z lokalu przez osoby prawne, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1, organizacje kombatanckie prowadzące działalność określoną w § 5 ust. 1 pkt 5 oraz organizacje pozarządowe realizujące w tym lokalu zadania ze środków m.st. Warszawy na czas ich realizacji, z zastrzeżeniem, że najemca przez cały okres najmu zobowiązany jest do ponoszenia opłat niezależnych od wynajmującego;
- 7) wyrażenie zgody na podnajem lokalu na okres nie przekraczający 1 roku z możliwością przedłużenia, przy czym powierzchnia podnajmowana nie może przekroczyć 50% powierzchni wynajmowanego lokalu, z jednoczesnym podwyższeniem stawki czynszu najmu za powierzchnię podnajmowaną o nie mniej niż 50%, z zastrzeżeniem że:
 - a) w przypadku prowadzenia działalności wymagającej uzyskania koncesji lub zezwolenia, zgoda może być wyrażona na okres do 30 miesięcy, z możliwością przedłużenia po upływie tego okresu,
 - b) podmiotom, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 5 zgoda może zostać wyrażona na podnajem na rzecz innych organizacji pozarządowych, przy czym w uzasadnionych przypadkach, za zgodą Prezydenta m.st. Warszawy można odstąpić od podwyższenia stawki czynszu najmu za powierzchnię podnajmowaną,
- 8) wyrażenie zgody na podnajem lokalu podmiotom, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 5, na rzecz podmiotów innych niż organizacje pozarządowe, przy czym powierzchnia podnajmowana nie może przekraczać 50% powierzchni wynajmowanego lokalu, z jednoczesnym podwyższeniem stawki czynszu za powierzchnię podnajmowaną do poziomu stawek rynkowych w danym rejonie;
- 9) wyrażenie zgody na podnajem lokalu przez osoby prawne m.st. Warszawy prowadzące działalność określoną w § 5 ust. 1 pkt 1, przy czym powierzchnia podnajmowana nie może przekraczać 50% powierzchni wynajmowanego lokalu;
- 10) wyrażenie zgody na podnajem lokalu przez podmioty prowadzące działalność franczyzową na rzecz ich franczyzobiorców z jednoczesnym podwyższeniem stawki czynszu za powierzchnię podnajmowaną nie mniej niż 50%;
- 11) możliwość zamiany lokalu na inny równorzędny lokal, w sytuacjach gdy jest to uzasadnione:
 - a) zamierzeniami inwestycyjnymi m.st. Warszawy,
 - b) zaspokajaniem potrzeb lokalowych Urzędu m.st. Warszawy i jednostek organizacyjnych m.st. Warszawy,
 - c) koniecznością realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego,
 - d) koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane zbycie w drodze przetargu całej nieruchomości.

§ 8. Granice dopuszczonych obniżek stawek czynszu, o których mowa w § 7, wyznacza suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego z tytułu utrzymania lokalu i wpłat na fundusz remontowy.

§ 9. 1. Waloryzacja stawki czynszu następuje corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły, z zastrzeżeniem ust. 5.

2. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązuje każdorazowo od maja danego roku, w którym Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły.

3. Waloryzacją nie należy obejmować czynszu najmu lokalu zajmowanego na podstawie umowy trwającej krócej niż 12 miesięcy.

4. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik waloryzacyjny, o którym mowa w ust. 1, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia najemcy przez wynajmującego i nie stanowi zmiany umowy najmu.

5. Waloryzacja w roku 2010 następuje o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2008 oraz o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2009, przy czym podstawą do waloryzacji o wskaźnik za rok 2009 jest zwaloryzowana stawka o wskaźnik za rok 2008.

§ 10. 1. Na wniosek najemcy dopuszcza się możliwość:

- 1) wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce najemcy lub uzyskanie statusu współnajemcy przez małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwo;
- 2) uzyskania statusu współnajemcy przez inne niż wymienione w pkt 1 osoby fizyczne będące współnikami spółki cywilnej, w której współnikiem jest najemca;
- 3) wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce najemcy lub uzyskanie statusu współnajemcy przez spółkę prawa handlowego, w której najemca jest współnikiem o większościowym udziale;
- 4) wskazania przez najemcę następcy prawnego wstępującego w stosunek najmu lokalu z wynajmującym, na wypadek śmierci najemcy w przypadku braku spadkobierców najemcy.

2. Postanowienia ust. 1 nie ograniczają uprawnień najemcy wynikających z odrębnych przepisów.

§ 11. Prezydent m.st. Warszawy określi w drodze zarządzenia szczegółowy tryb oddawania w najem lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat.

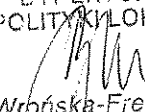
§ 12. Do spraw wszczętych, a nie zakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy tej uchwały.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

§ 14. Traci moc uchwała Nr XXXIX/921/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 października 2004 r. w sprawie zasad najmu i dzierżawy lokali użytkowych w domach wielolokalowych (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 285, poz. 7765).

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

DYREKTOR
BIURA POLITYKI LOKALOWEJ

Beata Wróńska-Freudenheim