



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 grudnia 2019 r.

Poz. 14832

UCHWAŁA NR XXIII/663/2019 RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

z dnia 5 grudnia 2019 r.

w sprawie zasad najmu lokali użytkowych

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 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się zasady najmu lokali użytkowych, zwanych dalej „lokalami”, na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat, z zastrzeżeniem § 2.

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 2019 r. poz. 737, 1309 i 1469).

§ 2. 1. 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 postanowień dotychczasowej umowy, w tym zobowiązań finansowych wobec m.st. Warszawy, a lokal zostanie przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres.

2. Kolejną umowę zawiera się na okres od 5 do 10 lat, chyba że najemca wnioskuje o krótszy okres najmu lub w przypadkach określonych przez Prezydenta m.st. Warszawy.

§ 3. 1. Lokale oddawane są w najem na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Oddawanie w najem, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1, następuje w drodze przetargu.

3. Wysokość rocznego wywoławczego czynszu netto w pierwszym przetargu ustala się na poziomie nie mniejszym niż określony przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Lokale frontowe, przez które należy rozumieć lokale położone z przodu budynku i posiadające bezpośrednie wejście od ulicy, umiejscowione na parterach ciągów handlowo-usługowych przy ulicach o intensywnym ruchu pieszym lub kołowym, są oddawane w najem na okres 10 lat, z wyłączeniem przypadków określonych przez Prezydenta m.st. Warszawy.

§ 4. Opróżnione lokale w pierwszej kolejności są wynajmowane na żłobki lub kluby dziecięce przeznaczone dla nie więcej niż 25 dzieci lub dla dziennych opiekunów. Prezydent m.st. Warszawy określi wymogi jakie powinny spełniać te lokale, z uwzględnieniem przepisów ustawowych.

§ 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 albo określonymi w umowie spółki (akcie założycielskim), a ich dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową albo określoną w umowie spółki (akcie założycielskim);

- 2) na rzecz organów administracji rządowej i samorządowej oraz na rzecz państwowych i samorządowych jednostek organizacyjnych;
- 3) na rzecz organów wymiaru sprawiedliwości oraz jednostek organizacyjnych prokuratury;
- 4) na rzecz Kancelarii Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej i Kancelarii Senatu Rzeczypospolitej Polskiej;
- 5) na siedziby partii politycznych, na biura poselskie, senatorskie i poselsko-senatorskie oraz biura radnych;
- 6) na rzecz organizacji pozarządowych na prowadzenie działalności pożytku publicznego, o której mowa w art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2019 r. poz. 688 i 1570) 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;
- 7) co do których w miejsce umowy zawartej na czas nieoznaczony zawiera się kolejną umowę najmu z tym samym podmiotem na czas oznaczony, o ile podmiot ten wywiązuje się z postanowień dotychczasowej umowy, w tym zobowiązań finansowych wobec m.st. Warszawy, a lokal zostanie przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres;
- 8) w przypadku określonym w § 2;
- 9) przeznaczone do najmu na okres powyżej 3 lat w trybie konkursu profilowanego;
- 10) przeznaczone do najmu na okres 5 lat w trybie konkursu;
- 11) o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 2;
- 12) na rzecz instytucji kultury, dla których organizatorem lub współprowadzącym jest m.st. Warszawa, na prowadzenie działalności statutowej;
- 13) na rzecz organizacji związkowych reprezentatywnych w rozumieniu przepisów o Radzie Dialogu Społecznego i wojewódzkich radach dialogu społecznego.

2. Czynsze za lokale, o których mowa w ust. 1 pkt 1-8 i 12-13, ustalane są w drodze negocjacji stron.

§ 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, w tym w zakresie oddziaływań akustycznych, o ile jest to zasadne, tryb i warunki rozwiązania umowy, zasady rozliczania nakładów wykonanych za zgodą wynajmującego, o ile zostały potwierdzone protokołem odbioru robót, wysokość kaucji pobieranej na poczet należności czynszowych, zasady waloryzacji czynszu.

§ 7. Dopuszcza się:

- 1) rozliczenie w trakcie najmu części udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę na remont lub podwyższających trwale wartość lokalu, w tym również prac konserwatorskich, w zakresie uzgodnionym z wynajmującym, na zasadach określonych w zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy. Rozliczenie pozostałej części udokumentowanych nakładów następuje po zakończeniu umowy, z uwzględnieniem amortyzacji;
- 2) rozliczenie w trakcie najmu udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę na usunięcie barier architektonicznych dla osób starszych i z niepełnosprawnością w zakresie uzgodnionym z wynajmującym;
- 3) obniżenie czynszu z tytułu udostępniania na warunkach określonych w umowie toalet do użytku publicznego, w zależności od liczby udostępnianych toalet;
- 4) obniżenie czynszu najemcy, który oczekuje na wydanie zgody na rozpoczęcie prac remontowych i nie prowadzi w tym okresie działalności 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, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w odniesieniu do lokali położonych na obszarze rewitalizacji, przez który należy rozumieć obszar w rozumieniu uchwały Nr XVII/367/2015 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 września 2015 r. w sprawie

- przyjęcia Zintegrowanego Programu Rewitalizacji miasta stołecznego Warszawy do 2022 roku, zmienionej uchwałą Nr XXXIII/809/2016 z dnia 25 sierpnia 2016 r. Rady m.st. Warszawy lub obszar wyznaczony w gminnym programie rewitalizacji m.st. Warszawy, dalej jako „obszar rewitalizacji” - obniżenie czynszu najemcy, który pozyskał lokal w wyniku wygranego przetargu, a także poza przetargiem, na okres oczekiwania na wydanie zgody na rozpoczęcie prac remontowych oraz wykonania prac remontowych w lokalu, przy czym łącznie okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy, a obniżenie czynszu za okres prac remontowych nie może przekroczyć 3 miesięcy;
- 6) obniżenie 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 – za czas trwania tych robót;
 - 7) jednokrotne obniżenie czynszu z powodu pogorszenia sytuacji finansowej najemcy z ważnych przyczyn losowych, przy czym obniżenie czynszu nie może przekroczyć 3 miesięcy w okresie 5 lat;
 - 8) wyrażenie zgody na podnajem lokalu na okres nieprzekraczający 1 roku z możliwością przedłużenia, przy czym powierzchnia podnajmowana nie może przekroczyć 50 % powierzchni wynajmowanego lokalu, z jednoczesnym podwyższeniem czynszu najmu za powierzchnię podnajmowaną nie mniej niż o 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 na podnajem może zostać wyrażona wyłącznie na rzecz innych posłów, senatorów i radnych z przeznaczeniem na biura poselskie, senatorskie i poselsko-senatorskie lub biura radnych,
 - c) podmiotom, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 6 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 czynszu najmu za powierzchnię podnajmowaną;
 - 9) wyrażenie zgody na podnajem podmiotom, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 6, lokalu na okres nieprzekraczający 1 roku z możliwością jego przedłużenia, na rzecz podmiotów innych niż organizacje pozarządowe, przy czym powierzchnia podnajmowana nie może przekraczać 50 % powierzchni wynajmowanego lokalu, z jednoczesnym podwyższeniem czynszu za powierzchnię podnajmowaną do poziomu rynkowego w danym rejonie;
 - 10) 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;
 - 11) wyrażenie zgody na podnajem podmiotom, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1 lokalu na okres nieprzekraczający 1 roku, z możliwością jego przedłużenia na rzecz podmiotów, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2 i 6, przy czym powierzchnia podnajmowana nie może przekraczać 50 % powierzchni wynajmowanego lokalu;
 - 12) wyrażenie zgody na podnajem lokalu przez franczyzodawców na rzecz ich franczyzobiorców, z jednoczesnym podwyższeniem czynszu za powierzchnię podnajmowaną o nie mniej niż 50 %;
 - 13) 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 nieruchomości albo lokalu lub udziału w nieruchomości wskutek którego nastąpi całkowite wyzbycie się przez m.st. Warszawę udziału w nieruchomości,

- e) stanem technicznym lokalu (garażu albo miejsca postojowego w hali), jeżeli zakres prac remontowych leżących po stronie wynajmującego uniemożliwia prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu, a m.st. Warszawy posiada w obrębie tej samej dzielnicy wolny lokal (garaż albo miejsce postojowe w hali) o podobnych parametrach,
 - f) zwrotem nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcom prawnym,
 - g) innymi ważnymi potrzebami m.st. Warszawy wynikającymi z odrębnych przepisów prawa;
- 14) obniżenie 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 6 oraz instytucje kultury o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 12.

§ 8. Na wniosek najemcy obniża się czynsz za korzystanie z lokalu przez organizacje pozarządowe realizujące w tym lokalu zadania ze środków m.st. Warszawy za czas ich realizacji.

§ 9. Granice dopuszczalnych obniżek czynszu, o których mowa w § 7, § 8 i § 11 ust. 1 pkt 1, wyznacza suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego, w tym koszty eksploatacyjne wynajmującego, opłaty eksploatacyjne i na fundusz remontowy ponoszone na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, koszty konserwacji i remontów oraz inne opłaty niezależne od wynajmującego.

§ 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.

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

§ 11. 1. Dodatkowo w stosunku do lokali położonych na obszarze rewitalizacji, dopuszcza się:

- 1) obniżenie czynszu za korzystanie z lokalu o 10 %, w przypadku pełnego etatu lub o 5 %, w przypadku co najmniej połowy etatu, gdy najemca zatrudnia osobę:
 - a) na podstawie umowy o pracę w tym lokalu,
 - b) która zamieszkuje na tym obszarze rewitalizacjiz zastrzeżeniem, że maksymalna wysokość obniżenia czynszu nie może przekroczyć 20 %;
- 2) oddanie w najem w drodze konkursu na okres powyżej 3 lat lokalu wymagającego przeprowadzenia kompleksowego remontu;
- 3) wyrażenie zgody na podnajem całego lokalu, o którym mowa w pkt 2, po jego wyremontowaniu przez najemcę;
- 4) przeprowadzenie przetargu na łączne wynajęcie co najmniej trzech, ale nie więcej niż dziesięciu lokali, sąsiadujących ze sobą lub położonych w bliskim sąsiedztwie, jednemu najemcy będącemu przedsiębiorcą, który zobowiąże się do wykonania na własny koszt kompleksowego remontu wynajętych mu tych lokali, przed rozpoczęciem w nich działalności lub ich podnajęciem, zwanemu dalej „operatorem najmu”, pod warunkiem wykonania kompleksowego remontu tych lokali przy zachowaniu walorów historycznych oraz spójności architektonicznej z pobliską zabudową na zasadach określonych w § 12.

2. Zasady podnajmu lokali, o których mowa w § 7 pkt 8-12 oraz § 11 ust. 1 pkt 3 mogą być zastosowane na obszarze rewitalizacji, jedynie pod warunkiem, że działalność prowadzona w lokalu przez podnajemcę sprzyja rewitalizacji w dzielnicy.

§ 12. 1. Operator najmu może podnajmować lokale, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 4 innym podmiotom, po ich wyremontowaniu na własny koszt, zgodnie z zaakceptowaną przez wynajmującego koncepcją.

2. W stosunku do najemcy lokalu wynajętego w przetargu, o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt 4 nie mają zastosowania postanowienia § 7 pkt 1, 2 i 8-11.

3. Działalność prowadzona w lokalach wynajętych w trybie, o którym mowa w § 11 ust.1 pkt 4, powinna sprzyjać potrzebom mieszkańców przy jednoczesnym zachowaniu różnorodności działalności prowadzonej na obszarze rewitalizacji.

§ 13. Prezydent m.st. Warszawy określi w drodze zarządzenia:

- 1) szczegółowy tryb oddawania w najem lokali użytkowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat;
- 2) warunki przetargu, o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt 4 z zastrzeżeniem, że jednym z warunków dopuszczenia do udziału w przetargu będzie przedstawienie przez oferenta koncepcji wyremontowanych lokali;
- 3) rodzaje działalności sprzyjające rewitalizacji, o których mowa w § 11 ust. 2.

§ 14. Do spraw wszczętych, a niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy uchwały Nr LVI/1668/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych 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 (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 104, poz. 2968 z późn. zm.¹⁾).

§ 15. 1. Uchwała nie ma zastosowania do wynajmowania lokali będących pracowniami do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki oraz lokali będącymi warszawskimi historycznymi pracowniami artystycznymi. Zasady wynajmowania pracowni do prowadzenia działalności twórczej w dziedzinie kultury i sztuki oraz warszawskich historycznych pracowni artystycznych określa odrębna uchwała Rady m.st. Warszawy.

2. Uchwały nie stosuje się do oddawania lokali do korzystania jednostkom organizacyjnym m.st. Warszawy nie posiadającym osobowości prawnej.

3. Uchwały nie stosuje się do lokali zarządzanych przez Zarząd Pałacu Kultury i Nauki Sp. z o.o., oraz jednostek organizacyjnych m.st. Warszawy, jeżeli najem lokali pozostających w zarządzaniu tych jednostek regulują odrębne przepisy.

4. Uchwały nie stosuje się do szkół, przedszkoli i placówek oświatowych.

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

§ 17. Traci moc uchwała Nr LVI/1668/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych 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 (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 104, poz. 2968 z późn. zm).

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

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

Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy

Ewa Malinowska-Grupińska

¹⁾Zmiany wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. Urz. Woj. Maz. z 2009 r. Nr 132, poz. 3936, z 2014 r. poz. 2807, z 2015 r. poz. 9853 oraz z 2018 r. poz. 5832 i 8819.