

Tekst ujednoczony

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 m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 132, poz. 3936);
- 2) nr LXXVII/1994/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 6 marca 2014r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 19.03.2014 poz. 2807);
- 3) nr XVIII/432/2015 Rady m.st. Warszawy z dnia 5 listopada 2015r.

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 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 2014 r. poz. 1118 z późn. zm. oraz Dz.U. z 2014r. poz. 1138 oraz 1146)
 - 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;

§ 3. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, 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;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r. poz. 645, 1318 oraz z 2014r. poz. 379 i 1072

2. Dopuszcza się przeznaczenie do najmu lokali usytuowanych w nieruchomościach, w stosunku do których toczy się postępowanie administracyjne, dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 5 lat, pod warunkiem złożenia przez najemcę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do żądania zwrotu wartości udokumentowanych nakładów na remont, modernizację lub ulepszenia w lokalu, w przypadku konieczności zwrotu przez m.st. Warszawę nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcom prawnym.

§ 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 podmiotom, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 5, lokalu na okres nie przekraczający 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 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,
 - 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 w pobliżu znajduje się wolny lokal (garaż albo miejsce postojowe w hali) o podobnych parametrach,
 - f) zwrotem nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcom prawnym.

§ 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.