

Ogłoszenie-regulamin konkursu ofert na najem lokali użytkowych nr 17/2022

§ 1 Postanowienia ogólne

1. Konkurs jest organizowany przez Burmistrza Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
2. Konkurs zostanie przeprowadzony w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, przy ul. Szwoleżerów 5 w Warszawie.
3. Konkurs został ogłoszony na podstawie uchwał Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy nr 8091/2022 z dnia 12.01.2022 r. i nr 8571/2022 z dnia 16.03.2022 r.
4. Warunki konkursu ofert są zawarte w niniejszym ogłoszeniu-regulaminie. Zgłoszenia niespełniające wymogów konkursu nie będą rozpatrywane.
5. Burmistrz Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy zastrzega sobie prawo wycofania lokalu wystawionego do konkursu, nie później niż na dwa dni przed ostatecznym terminem składania ofert oraz unieważnienia konkursu w całości lub w części.

§ 2 Lokale użytkowe

1. Listę lokali użytkowych przeznaczonych do konkursu ofert stanowi **załącznik nr 1** do ogłoszenia-regulaminu (załącznik 1 publikowany jest w dwóch wizualnie odmiennych formach: załącznik 1a forma zwięzła jednostronicowa i załącznik 1b forma dostosowana do automatycznych czytników; obie wersje posiadają jednakową treść).
Rozwinięcie skrótów użytych przy opisie telefonów kontaktowych: ZGN – Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, ADK – Administracja Domów Komunalnych. Wśród informacji o lokalach zamieszczono m.in. 1informację o ochronie konserwatorskiej. W celu ustalenia informacji o znanych zaleceniach konserwatorskich w stosunku do konkretnego budynku należy skontaktować się z Działem Technicznym ZGN, przy ul. Szwoleżerów 5. W zależności od zakresu prac planowanych przez nowego najemcę, może to wymagać dodatkowych zaleceń/opinii Konserwatora Zabytków.
2. W celu obejrzenia lokalu, uzyskania informacji o lokalu, w tym o jego stanie technicznym, a także zapoznaniem się z projektem protokołu zdawczo–odbiorczego należy skontaktować się z właściwą Administracją Domów Komunalnych (ADK). Obejrzenie lokalu będzie możliwe wyłącznie po wcześniejszym umówieniu się i tylko w założonej własnej masce.

§ 3 Terminy konkursu

1. Ofertę na najem lokalu - w formie wymaganej warunkami konkursu, należy złożyć w siedzibie ZGN Śródmieście przy ul. Szwoleżerów 5 w Kancelarii (bezpośrednio przy wejściu do budynku) **od dnia 13.05.2022 r. do dnia 10.06.2022 r. do godz. 16:00** oferty dostarczone po godz. 16:00 nie będą przyjmowane.
Osoba składająca ofertę powinna potwierdzić podpisem pod rejestrem przyjęć fakt złożenia oferty. Pracownik przyjmujący oferty, umieszcza ofertę w kasie pancерnej, która jest wykorzystywana wyłącznie w celu przechowywania ofert. Do potwierdzenia godziny wyznaczonej na koniec składania ofert, wykorzystywany jest odbiornik radiowy.
2. Oferenci mogą wziąć udział w otwarciu ofert przez Komisję Konkursową **w 13.06.2022 r. o godz. 10:00** - w siedzibie ZGN Śródmieście przy ul. Szwoleżerów 5.

Po zakończeniu przyjmowania ofert następuje komisyjne wyjęcie ofert z sejfu, przez przewodniczącego komisji konkursowej wraz z jedną osobą wyznaczoną przez przewodniczącego, spośród grona członków komisji konkursowej.
W trakcie otwartej części konkursu możliwe będzie składanie oświadczeń oraz wyjaśnień.

Z uwagi na obostrzenia związane z epidemią – wszelkie pytania dotyczące procedury konkursowej należy kierować drogą korespondencji elektronicznej na adres lu@zgn.waw.pl lub telefonicznie nr tel. 22 33-66-165, 22 33 66 164).

§ 4 Składanie ofert w konkursie

1. Ofertę należy złożyć w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przy ul. Szwoleżerów 5 **w Kancelarii** (parter – bezpośrednio przy wejściu do budynku ZGN) w godzinach pracy ZGN (od poniedziałku do piątku, w godz. 8.00-16.00). Wyjątkowo, na czas trwania stanu epidemii w RP dopuszcza się wysłanie zgłoszenia pocztą/przez kuriera pod warunkiem, że opis na kopercie nie będzie budził wątpliwość członków Komisji Konkursowej, że jest to „zgłoszenie udziału w konkursie nr 17/2022” o czym mowa w ust 3. Oferty, które zostaną dostarczone pocztą/kurierem zostaną przez pracownika Kancelarii włożone z innymi ofertami do kasy pancерnej.
2. Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie dużego formatu ostemplowanej lub podpisanej w miejscach zaklejenia. Na kopercie należy umieścić napis „Oferta w konkursie”, nazwę oferenta oraz adres i powierzchnię lokalu, którego zgłoszenie dotyczy (np. Oferta w konkursie, Jan Kowalski, ul. Bracka 18 pow. 68,65 m²).
3. Następnie tak przygotowaną ofertę należy **umieścić w dodatkowej zaklejonej taśmie nieprzezroczystej kopercie** (uniemożliwiającej odczytanie pod światło żadnych danych znajdujących się w środku koperty w tym adresu lokalu czy danych oferenta). Na dodatkowej kopercie winien znajdować się wyłącznie numer konkursu w jakim bierze udział zainteresowany oraz data ogłoszenia (np. Konkurs nr 17/2022 z dnia 13.05.2022 r.).
4. Każdy uczestnik konkursu może złożyć jedno zgłoszenie w ramach konkursu na najem danego lokalu. W przypadku złożenia ofert na więcej niż jeden lokal wymagane są odrębne oferty na lokal (tj. zaklejona koperta zawierająca wypełniony formularz oferty oraz komplet kopii wszystkich wymaganych załączników i kopię dowodu wpłaty wadium).
5. Uczestnik konkursu ma prawo do zmiany swojego zgłoszenia przed upływem końcowego terminu składania zgłoszeń jedynie w przypadku wycofania poprzednio złożonego zgłoszenia. Wycofanie następuje poprzez złożenie pisemnego oświadczenia, które należy załączyć do zgłoszenia zmieniającego.
6. Jeżeli nastąpiłoby przyjęcie większej ilości ofert na najem danego lokalu złożonych przez tego samego uczestnika, przy braku załączenia oświadczenia/ń o wycofaniu pozostałych zgłoszeń – zgłoszenia te nie będą rozpatrywane.
7. Oferent może wycofać ofertę przed upływem końcowego terminu składania ofert. Wycofanie oferty następuje poprzez pisemne złożenie oświadczenia woli o wycofaniu oferty przez oferenta, które należy przekazać osobie przyjmującej oferty przed upływem końcowego terminu składania ofert. Oferta taka nie zostaje zwrócona oferentowi, natomiast zgodnie z wolą

oferenta nie będzie rozpatrywana. Oferentowi przysługuje w tym przypadku możliwość zwrotu wadium wpłaconego w związku z planowanym udziałem w konkursie ofert.

§ 5 Oferta w konkursie

1. Ofertę należy złożyć na formularzu stanowiącym **załącznik nr 2** do ogłoszenia-regulaminu (załącznik 2 publikowany jest w dwóch wizualnie odmiennych formach: załącznik 2a – forma zwięzła tabelaryczna i załącznik 2b forma dostosowana do automatycznych czytników; obie wersje posiadają jednakową treść). Uczestnik konkursu może wypełnić formularz ręcznie lub korzystając z komputera albo maszyny do pisania. Formularz oferty należy złożyć w oryginale. Zmiana treści formularza, niewłaściwe wypełnienie formularza lub niedopełnienie wymogu złożenia oferty w oryginale skutkuje odrzuceniem oferty.
2. Elementy oferty konieczne dla jego ważności (brak/nieprawidłowe uzupełnienie skutkuje odrzuceniem oferty):
 1. adres i powierzchnię lokalu, o którego najem ubiega się uczestnik konkursu;
 2. imię i nazwisko, oraz adres uczestnika albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli uczestnikiem konkursu jest osoba prawna lub inny podmiot;
 3. oferowaną wysokość stawki czynszu netto za 1 m² powierzchni całkowitej - zapis liczbowy i słowny oferowanej stawki (jednoznacznie bez tzw. „przedziałów” i innych wariantów);
 4. określenie rodzaju działalności, która będzie prowadzona w lokalu;
 5. oświadczenie o prowadzeniu działalności przez podmiot uczestniczący w konkursie;
 6. informacje o najmowaniu lokali od Miasta Stołecznego Warszawy;
 7. oświadczenie dotyczące zwrotu wadium w przypadkach określonych w zasadach konkursu;
 8. wymagane oświadczenia i zobowiązania, w tym oświadczenie, że uczestnik konkursu zapoznał się z warunkami konkursu i przyjmuje je bez zastrzeżeń; stwierdzenie niezgodności któregośkolwiek ze złożonych oświadczeń ze stanem faktycznym, w szczególności dotyczącego braku zaległości skutkuje odrzuceniem oferty;
 9. podpis uczestnika konkursu i data sporządzenia oferty.
3. **Do formularza oferty należy załączyć** obowiązkowo n/w dokumenty – należy umieścić je razem z formularzem oferty w kopercie (brak wymaganych dokumentów skutkuje odrzuceniem oferty):
 1. Bankowe potwierdzenie dokonania przelewu wadium/wydruk z konta elektronicznego – wykonany zgodnie z art. 7 Ustawy Prawo Bankowe. Wadium winno być wpłacone w wysokości wskazanej w warunkach oferty danego lokalu i w formie wskazanej w § 6 ogłoszenia-regulaminu tj. przelewem (w formie bezgotówkowej z rachunku bankowego na rachunek bankowy).
 2. W przypadku umocowania pełnomocnika do zawarcia umowy do z oferty należy załączyć oryginał lub kopię potwierdzoną za zgodność z oryginałem pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej.

3. W przypadku uczestnika konkursu będącego osobą fizyczną pozostającego w związku małżeńskim – oświadczenie małżonka o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu.
4. Uczestnicy konkursu planujący prowadzenie w lokalu działalności w ramach **spółek cywilnych**, składają wspólną ofertę jako osoby fizyczne prowadzące jednoosobowe działalności gospodarcze, z tym że stosują dopisek, iż są zainteresowani rozliczaniem się jako spółka cywilna. W ramach oferty należy wpisać dane wszystkich współników (z oznaczeniem, którego współnika dana informacja dotyczy), a także do oferty należy dołączyć oświadczenie zawierające dane spółki cywilnej (nazwa spółki cywilnej, adres siedziby spółki cywilnej, NIP, nr REGON). Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy zastrzega możliwość poproszenia o okazanie umowy spółki cywilnej.
5. W przypadku braku możliwości dotrzymania terminów proceduralnych, dopuszcza się złożenie przez uczestnika konkursu będącego osobą fizyczną i planującego rozpoczęcie jednoosobowej działalności gospodarczej, oświadczenia, że w przypadku wygrania konkursu oświadczenie potwierdzające prowadzenie działalności gospodarczej zostanie dostarczone przed podpisaniem umowy najmu. Wydruk z CEIDG potwierdzający zarejestrowanie jednoosobowej działalności gospodarczej, należy dostarczyć do Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy w terminie 7 dni od dnia publikacji Komunikatu Burmistrza o wyniku konkursu ofert, pod rygorem odstąpienia od podpisania umowy najmu. § 6 ust. 4 Ogłoszenia-regulaminu stosuje się odpowiednio.
6. W przypadku gdy wskazana przez wygrywającego uczestnika postępowania w „oświadczeniu o prowadzeniu działalności przez uczestnika konkursu” w formularzu oferty działalność gospodarcza jest zawieszona, w terminie 7 dni od dnia publikacji Komunikatu Burmistrza o wyniku konkursu ofert, uczestnik konkursu jest zobowiązany do wznowienia prowadzenia działalności gospodarczej, pod rygorem odstąpienia od podpisania umowy najmu przez Wynajmującego. § 6 ust. 4 Ogłoszenia-regulaminu stosuje się odpowiednio.
7. Uczestnik konkursu jest związany ofertą w ciągu 60 dni od dnia otwarcia ofert.
8. Do oferty można załączyć uzupełnioną deklarację „Oświadczenie o zapotrzebowaniu na pojemniki i częstotliwości ich wywozu w skali miesiąca w lokalu użytkowym”. Uzupełnienie deklaracji na etapie składania oferty przyspieszy proces kompletowania informacji potrzebnych do podpisania umowy najmu. W przypadku nie załączenia uzupełnionej deklaracji na etapie składania oferty, oferent Wygrywający postępowanie jest zobowiązany do dostarczenia uzupełnionej deklaracji w ciągu 3 dni roboczych od dnia publikacji Komunikatu Burmistrza o wyniku konkursu ofert, pod rygorem odstąpienia od podpisania umowy najmu przez Wynajmującego. § 6 ust. 4 Ogłoszenia-regulaminu stosuje się odpowiednio.

§ 6 Wadium

1. Kwota wadium dla lokalu użytkowego, którą należy wpłacić aby przystąpić do konkursu, wskazana jest na karcie danego lokalu (zał. 1).
2. Wadium należy wnieść przelewem (**w formie bezgotówkowej z rachunku bankowego na rachunek bankowy**) na konto depozytowe Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy: **nr 38 1030 1508 0000 0005 5087 9069**.

Wadium należy wpłacić do ostatniego dnia przyjmowania zgłoszeń. Za datę wpłaty uznaje się datę uznania przez Bank rachunku Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.

UWAGA: w tytule przelewu należy umieścić:

- nazwę uczestnika konkursu,
- adres lokalu, którego dotyczy wadium,
- i oznaczenie postępowania tj. w tym konkursie ofert będzie to zapis: **Konkurs 17/2022**

Jest to niezbędne do weryfikacji czy wadium wpłynęło na rachunek ZGN.

3. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał konkurs nie podlega zwrotowi i zalicza się je na poczet kaucji. Wadium nie podlega zwrotowi zarówno w sytuacji, gdy uczestnik wygrywający nie podpisał umowy najmu, jak i w sytuacji, gdy umowa najmu zostaje podpisana przez wygrywającego uczestnika, jednak nie zostaje skutecznie zawarta, a więc rezygnacja następuje przed przekazaniem kluczy do lokalu.
4. W przypadku, gdy z przyczyn leżących po stronie uczestnika konkursu, uczestnik konkursu który wygrał postępowanie nie zawarł umowy najmu w terminie 14 dni od dnia wywieszenia komunikatu Burmistrza o rozstrzygnięciu konkursu, wadium nie podlega zwrotowi (w szczególności z powodów wymienionych w §10 ust. 5).
5. Uczestnikom konkursu, których oferty zostały rozpatrzone negatywnie, wadium zostanie zwrócone przelewem na rachunek bankowy, z którego została dokonana wpłata, nie później niż w ciągu 7 dni roboczych od dnia wywieszenia komunikatu Burmistrza o rozstrzygnięciu konkursu.
6. W przypadku przekroczenia terminu z winy Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy określonego w ust. 6 wadium zwraca się wraz z odsetkami w wysokości ustawowej.
7. Zwroty wadium wpłacone przez podmioty, które nie złożyły zgłoszeń na najem lokali w ramach zakończonego konkursu, będą dokonywane w następujący sposób:
 1. podmiotom, które wpłaciły wadium przelewem, zwrot nastąpi na rachunek bankowy, z którego została dokonana wpłata,
 2. w przypadku wpłaty wadium w innej formie niż wskazana w § 6 ust. 2, wadium zostanie zwrócone w formie gotówkowej na adres podmiotu, przy czym z kwoty wadium potrącone zostaną koszty przekazu.
8. Od dnia wywieszenia komunikatu Burmistrza o rozstrzygnięciu konkursu uczestnicy konkursu, których oferty zostały rozpatrzone negatywnie, mogą odebrać dokumenty załączone do oferty, z wyłączeniem druku oferty, oświadczeń wymaganych zgodnie z zasadami konkursu ofert i kopii dowodu wpłaty wadium.

§ 7 Pakiet informacyjny

1. Pakiet konkursowy jest zamieszczony na elektronicznej tablicy ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy, na stronach internetowych - www.zgn.waw.pl , www.srodmiescie.warszawa.pl , na drzwiach lub

- w witrynie/oknie lokalu, a także jest dostępny w Kancelarii Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy przy ul. Szwoleżerów 5.
2. Pakiety informacyjne o konkursie można pobrać ze strony internetowej www.zgn.waw.pl , www.srodmiescie.warszawa.pl.
 3. Dodatkowe informacje można uzyskać w Dziale Lokali Użytkowych ZGN.
 4. Zasady definiowania grup działalności w ofertach postępowań na najem lokali użytkowych, tj. katalog grup działalności wraz z objaśnieniami oraz zasady/ograniczenia dotyczące prowadzenia działalności stanowią załącznik nr 4 do ogłoszenia-regulaminu.
 5. Informacje na temat toczących się w stosunku do nieruchomości na których położone są budynki postępowań administracyjnych w sprawach dawnych nieruchomości hipotecznych z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych są dostępne w Biurze Spraw Dekretowych Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy.
 6. Informacje dotyczące doposażenia lokalu w instalację wentylacyjną znajdują się m.in. na stronie internetowej Głównego Inspektoratu Sanitarnego <http://gis.gov.pl/zywnosc/informacje-dla-przedsiębiorcy/wymagania-higieniczne-system-haccp>.
 7. Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych osób fizycznych, w tym prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą dostępne są na stronie www.zgn.waw.pl oraz w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przy ul. Szwoleżerów 5 w Warszawie.

§ 8 Wybór oferty

1. Spośród ofert spełniających wymogi konkursu Komisja dokonuje wyboru oferty, która zawiera propozycję najwyższej stawki czynszu.
2. W przypadku rezygnacji oferenta, którego oferta została wybrana, bądź nie podpisania umowy najmu z innych przyczyn niezależnych od wynajmującego, komisja ma możliwość wyboru kolejnej oferty w ciągu dwóch miesięcy od daty rozstrzygnięcia konkursu.
3. Szczegółowy zakres i tryb pracy komisji konkursowych określa Zarządzenie nr 136/2020 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 5.02.2020 r. sprawie zasad najmu lokali użytkowych (z późn. zm.).

§ 9 Komunikaty

1. **Komunikat o zamknięciu prac komisji konkursowej i wstępnym wyniku konkursu** zostanie wywieszony na elektronicznej tablicy ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy, tablicy ogłoszeń Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy przy ul. Szwoleżerów 5, a także zostanie zamieszczony na stronach internetowych - www.zgn.waw.pl www.srodmiescie.warszawa.pl , w terminie 7 dni roboczych od daty otwarcia ofert.
2. W terminie 3 dni roboczych od daty wywieszenia komunikatu o zamknięciu konkursu uczestnik konkursu może wnieść skargę na czynności związane z przeprowadzeniem konkursu do Burmistrza Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.
3. Burmistrz rozpatruje skargę w terminie 3 dni roboczych od dnia jej otrzymania. Do czasu rozpatrzenia skargi czynności związane z najmem lokalu ulegają wstrzymaniu.

4. **Komunikat Burmistrza o wyniku konkursu** zostanie umieszczony na okres 3 dni roboczych na stronach internetowych - www.srodmiescie.warszawa.pl , www.zgn.waw.pl , oraz zamieszczony na elektronicznej tablicy ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy, oraz wywieszona na tablicy ogłoszeń Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy, ul. Szwoleżerów 5 niezwłocznie po rozpatrzeniu ewentualnych skarg.

§10 Umowa

1. Wzór umowy najmu stanowi **załącznik nr 3** do niniejszego ogłoszenia-regulaminu, z tym że w umowie najmu zostaną uwzględnione zastrzeżenia wpisane w warunkach konkursu ofert przy danym lokalu. Warunki umowy nie podlegają renegeccjom.
2. Umowę najmu z uczestnikiem konkursu, którego oferta została wybrana, zawiera Dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy lub osoba upoważniona do działania w jego imieniu.
3. Umowa najmu zawierana jest na okres wskazany dla każdego lokalu w wykazie lokali przeznaczonych do konkursu.
4. Uczestnik konkursu, którego oferta została wybrana, jest zobowiązany do wpłaty kaucji gwarancyjnej w wysokości: zaproponowany czynsz + opłaty niezależne od Wynajmującego + VAT x 3, przed podpisaniem umowy najmu. Wadium wpłacone przez oferenta wygrywającego konkurs, zalicza się na poczet kaucji.
5. **Uczestnik konkursu wygrywający postępowanie**, pod rygorem odstąpienia od podpisania umowy najmu przez Wynajmującego i zatrzymania wadium przez przeprowadzającego konkurs, **jest zobowiązany do:**
 1. dostarczenia w ciągu 3 dni roboczych od dnia publikacji Komunikatu Burmistrza o wyniku konkursu ofert, uzupełnionej deklaracji „Oświadczenie o zapotrzebowaniu na pojemniki i częstotliwości ich wywozu w skali miesiąca w lokalu użytkowym”, w przypadku nie załączenia jej do oferty (§ 5 ust. 8 Ogłoszenia-regulaminu),
 2. dostarczenia w terminie 7 dni od dnia publikacji Komunikatu Burmistrza o wyniku konkursu ofert, wydruku z CEIDG potwierdzającego zarejestrowanie jednoosobowej działalności gospodarczej (§ 5 ust. 5 Ogłoszenia-regulaminu),
 3. wznowienia prowadzenia działalności gospodarczej w terminie 7 dni od dnia publikacji Komunikatu Burmistrza o wyniku konkursu ofert (§ 5 ust. 6 Ogłoszenia-regulaminu),
 4. dokonania uzupełnienia kaucji gwarancyjnej i podpisania umowy najmu lokalu w terminie 14 dni od dnia publikacji Komunikatu Burmistrza o wyniku konkursu ofert.
6. Do podpisania umowy najmu niezbędne jest okazanie dowodu wpłaty kaucji gwarancyjnej i oryginały dokumentów, których kopie zostały załączone do oferty (pod rygorem odstąpienia od podpisania umowy najmu przez Wynajmującego).
7. Czynsz płatny jest od dnia przekazania kluczy do lokalu (po dostarczeniu oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego). Najemca jest zobowiązany dostarczyć ww. oświadczenie w terminie 10 dni roboczych licząc od dnia podpisania umowy. Stanowi to warunek skutecznego zawarcia umowy i jest podstawą do wydania kluczy do lokalu.

§ 11 Zasady najmu lokali użytkowych

W trakcie najmu lokali użytkowych należy stosować się m.in. do następujących zasad:

1. Na najemców lokali użytkowych nałożony jest obowiązek podatkowy z tytułu **podatku od nieruchomości**, w związku ze zmianą w ustawie z dnia 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019r poz. 1170).

Informacje i deklaracje na podatek od nieruchomości znajdują się na stronie Urzędu m.st. Warszawy: www.um.warszawa.pl/podatki

2. Najemca zobowiązany jest własnym staraniem i na własne ryzyko uzyskać konieczne **zezwolenia do prowadzenia działalności**, w tym m.in.:
 - a) W przypadku ingerencji w części wspólne nieruchomości np. przy remoncie lokalu, Najemca jest zobowiązany uzyskać zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej.
 - b) W przypadku podjęcia lub zaniechania w lokalu działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń (art. 71 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane art. 59 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) Najemca jest zobowiązany dokonać w Wydziale Architektury i Budownictwa, ul. Nowogrodzka 43 zgłoszenia zamiaru zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Jeżeli zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części będzie związana z koniecznością wykonania robót budowlanych, objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę lub obowiązkiem zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych (art. 30 ust.2-4 ustawy Prawo budowlane) Najemca jest zobowiązany przedstawić Wynajmującemu, przed uzyskaniem zgody na remont:

- Zaświadczenie Prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) albo w przypadku braku obowiązującego mpzp - ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - lub opinie rzeczoznawców ds. sanitarno-higienicznych, ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz ds. bhp, stwierdzające, że nie następuje zmiana ww. warunków. (pomocne dokumenty zamieszczone są na stronie internetowej: <http://www.um.warszawa.pl/zalatw-sprawe-w-urzedzie/sprawa-w-urzedzie/dokonywanie-zgloszenia-o-zamiarze-zmiany-sposobu-uzytkowa>)
- c) Wygranie w konkursie lokalu użytkowego nie jest jednoznaczne z uzyskaniem przez uczestnika konkursu zezwoleń na sprzedaż i/lub podawanie napojów alkoholowych (lub innych zezwoleń). O zezwolenia na sprzedaż i/lub podawanie napojów alkoholowych Najemca lokalu może wystąpić do **Wydziału Działalności Gospodarczej i Zezwoleń Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy** po podpisaniu umowy najmu na dany lokal.
 - d) Podmiot, który wygra konkurs ofert jest zobligowany do sprawdzenia instalacji elektrycznej znajdującej się w lokalu we własnym zakresie i na własny koszt. W sprawie

przydziału mocy oraz jej dopuszczalnej ilości należy wystąpić do dostawcy energii elektrycznej w celu podania warunków.

- e) Przed przeprowadzeniem prac remontowych w lokalu Najemca jest zobowiązany wystąpić o zgodę na przeprowadzenie remontu, składając w Kancelarii ZGN „[Wniosek o wydanie zgody na remont lokalu użytkowego](#)”. Wzór wniosku jest dostępny m.in. na stronie internetowej <http://www.zgn.waw.pl> (w zakładce „Porozumienia remontowe”) a także we „[Wzorach dokumentów](#)”. Należy złożyć wniosek z dokładnym zakresem prac, wraz z odpowiednimi szkicami lub rysunkami pozwalającymi ocenić pod względem technicznym zamierzenie budowlane, a także pozwoleniami, uzgodnieniami i opiniami wymaganymi przepisami. W przypadku adaptacji lokalu na lokal gastronomiczny należy złożyć projekt technologii wraz z projektami branżowymi uzgodnionymi przez wymaganych prawem rzeczoznawców. Do wniosku winna być dołączona pełna dokumentacja np.:
- projekt technologii w zakresie planowanej działalności (przy adaptacji na gastronomię),
 - projekty branżowe zgodne z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz.U. 2018 poz. 1935 t.j.) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, uzgodnione przez wymaganych prawem rzeczoznawców,
 - niezbędne opinie np. kominarska.

Więcej informacji znajduje się w dokumencie: [„Zakres dokumentacji, jaką należy dołączyć do wniosku o zgodę na remont lokalu użytkowego”](#)

Wykonanie prac remontowych jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu zgody Wynajmującego.

- f) W przypadku gdy lokal usytuowany jest w budynku wpisanym do rejestru zabytków Najemca zobowiązany jest do dopełnienia obowiązków wynikających z ustawy Prawo Budowlane oraz ustawy O Ochronie Zabytków i Opiece Nad Zabytkami.

3. Ograniczenia dotyczące prowadzenia działalności w lokalach użytkowych:

- **działalność hotelowa/hostelowa i miejsca noclegowe** - wykluczone w budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne (ograniczenie to nie dotyczy lokali przeznaczonych do najmu wyłącznie na taką działalność);
- **ograniczenie rotacji osób** - gdy lokal posiada wspólne wejście z klatki schodowej wraz z mieszkańcami;
- **punkty gier na automatach i gier na automatach o niskich wygranych;**
- działalność handlowa, promocyjna i informacyjna produktami powodującymi lub mogącymi powodować działania podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. „**dopalaczami**”, nawet jeśli nie są to produkty przeznaczone do spożycia;
- **nie można ograniczać dostępu do usług oferowanych w lokalu** na podstawie nieokreślonych uznaniowych kryteriów (tzw. „selekcji”);
- **nie można dopuszczać się działań noszących znamiona dyskryminacji**, w szczególności ze względu na płeć, rasę, pochodzenie etniczne lub narodowość;

- zgodnie z § 324. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: „Budynek, w którym ze względu na prowadzoną w nim działalność lub sposób eksploatacji mogą powstawać uciążliwe dla otoczenia hałasy lub drgania, należy kształtować i zabezpieczać tak, aby poziom hałasów i drgań przenikających z pomieszczeń tego budynku nie przekraczał wartości dopuszczalnych, określanych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony Środowiska”.

Adaptacja lokalu na lokal gastronomiczny lub inny prowadzący działalność rozrywkową wymaga wykonania w taki sposób, aby w najmniej korzystnych warunkach ich użytkowania poziom hałasu i drgań przenikających do mieszkań nie przekraczał wartości dopuszczalnych określonych w polskiej normie dotyczącej dopuszczalnego poziomu dźwięku w pomieszczeniach, zmierzonych zgodnie z polską normą dotyczącą metody pomiaru poziomu dźwięku w pomieszczeniach, oraz określonych w polskiej normie dotyczącej oceny wpływu drgań na ludzi w budynkach.