

**WYKAZ LOKALI UŻYTKOWYCH PRZEZNACZONYCH DO NAJMU NA OKRES DO 3 LAT
W DRODZE NEGOCJACJI STAWEK CZYNSZU**

| L.p. | Adres lokalu użytkowego | Powierzchnia w m ² | Usytuowanie | Wyposażenie lokalu i stan techniczny | Uwagi | Minimalna stawka netto w PLN/1m ² powierzchni, poniżej której lokal nie może być wynajęty | Data, przed którą nie odbędą się negocjacje | Termin, od którego możliwe jest wynajęcie lokalu przez os. fizyczne na pom. gospodarcze, o ile nie zostanie on wcześniej wynajęty w drodze indywid. negocjacji* | Informacje dodatkowe | Osoba odpowiedzialna za lokal oraz nr kontaktowy |
|------|----------------------------|-------------------------------|--|---|---|--|---|---|---------------------------------------|--|
| 1 | Puławska 115 lokal nr 50 | 34,93 | piwnica z wejściem przez klatkę schodową | instalacja elektryczna (licznik zdjęty), c.o., przez lokal przechodzą 2 pion DN 80 i DN 100 oraz pion zimnej i ciepłej wody | Wykluczona sprzedaż i podawanie alkoholu oraz prowadzenie działalności typu „dark store”. W budynku funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa. Budynek, w którym znajduje się lokal ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków. | 7,70 | 17.02.2023 r. | | | Pan Jarosław Schwartz 22 549 37 95 |
| 2 | Pytlasińskiego 14 lokal U1 | 27,35 | suterena, wejście przez klatkę schodową | WC, instalacja elektryczna (licznik zdjęty), wodno-kanalizacyjna, ciepłej wody | <p>Wykluczona działalność gastronomiczna, sprzedaż i podawanie alkoholu oraz prowadzenie działalności typu „dark store”. W budynku funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w gminnej ewidencji zabytków. Stołeczny Konserwator Zabytków zaleca zachowanie mosiężnych sztyldów i klamek, które pozostały w drzwiach, ewentualnie ich wykorzystanie w przypadku wymiany drzwi. praktyka przemalowywania oryginalnych tynków czy historycznych okładzin (płytki klinkierowe) w rejonie wejść do lokali użytkowych wpływa zdecydowanie negatywnie na wyraz zabytkowych elewacji. Ponadto, z uwagi na rozwiązania architektoniczne należałoby kierować się następującymi zasadami ogólnymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ograniczeń w zakresie montażu na elewacjach przyulicznych jednostek klimatyzatorów zewnętrznych, -dopracowania wizualnego koncepcji oznakowania zewnętrznego lokali w pasie usługowych, parterów (spójny charakter dla całego budynku) -stosowanie tradycyjnej stolarki lub ślusarki (nie PCV) zwłaszcza w elewacjach frontowych, -dążenia do dopracowania i ujednolicenia wzoru oraz kolorystyki witryn w obrębie kondygnacji parteru usługowego. | 10,00 | 17.02.2023 r. | Wpłynęły wnioski o najem | Pan Jarosław Schwartz 22 549 37 95 | |

**WYKAZ LOKALI UŻYTKOWYCH PRZEZNACZONYCH DO NAJMU NA OKRES DO 3 LAT
W DRODZE NEGOCJACJI STAWEK CZYNSZU**

| L.p. | Adres lokalu użytkowego | Powierzchnia w m ² | Usytuowanie | Wyposażenie lokalu i stan techniczny | Uwagi | Minimalna stawka netto w PLN/1m ² powierzchni, poniżej której lokal nie może być wynajęty | Data, przed którą nie odbędą się negocjacje | Termin, od którego możliwe jest wynajęcie lokalu przez os. fizyczne na pom. gospodarcze, o ile nie zostanie on wcześniej wynajęty w drodze indywid. negocjacji* | Informacje dodatkowe | Osoba odpowiedzialna za lokal oraz nr kontaktowy |
|------|---|---|---|---|--|--|---|---|------------------------------------|--|
| 3 | Puławska 31 lokal nr 28 | 218,08 (w tym 207,05 pow. podstawowej – 183,75 parteru i 23,30 antresoli oraz 11,03 pow. piwnicy – piwnica niepołączona z lokalem) | parter z antresolą i piwnicą, wejście bezpośrednio z ulicy, wejście do piwnicy przez klatkę schodową od strony podwórza | instalacja elektryczna (licznik zdjęty), instalacja wodno-kanalizacyjna, c.w., c.o., wc | Wykluczona sprzedaż odzieży używanej oraz prowadzenie działalności typu „dark store”. W budynku funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa. Przygotowane zostało świadectwo charakterystyki energetycznej dla lokalu. Kraty zewnętrzne znajdują się na częściach wspólnych. W przypadku chęci sprzedaży alkoholu należy wystąpić do Wydziału Działalności Gospodarczej i Zezwoleń dla Dzielnicy Mokotów po podpisaniu umowy najmu na dany lokal oraz uzyskaniu wcześniejszej zgody od Wynajmującego oraz Wspólnoty Mieszkaniowej. Według posiadanych przez ZGN informacji do przedmiotowej nieruchomości zostały zgłoszone roszczenia i toczy się postępowanie o jej zwrot. Dla wskazanej nieruchomości obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa. | 57,40 - pow. podstawowa 11,48 - pow. piwnica | 01.08.2022 r. | | w trakcie procedowania umowy najmu | Pani Joanna Tylus 22 549 37 17 |
| 4 | Obrzeźna 4 lokal nr 29 (lokal przeznaczony na przechowywanie przedmiotów oraz inne działalności niewymagające stałego lub czasowego pobytu ludzi) | 32,95 | piwnica, wejście przez klatkę schodową | WC, instalacja elektryczna (licznik zdemontowany), instalacja wodno-kanalizacyjna, c.w, c.o. | W budynku funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa. Wykluczona jest sprzedaż i podawanie alkoholu oraz prowadzenie działalności wymagającej stałego lub czasowego pobytu ludzi w lokalu. Kraty zewnętrzne znajdują się na częściach wspólnych nieruchomości. ZGN w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy nie posiada aktualnej informacji dotyczącej roszczeń do przedmiotowej nieruchomości | 10,00 | 06.06.2022 r. | 25.08.2022 r. | | Pani Agnieszka Turek 22 549 37 85 |
| 5 | Puławska 44 lokal nr 20 (lokal przeznaczony na przechowywanie przedmiotów oraz inne działalności niewymagające stałego lub czasowego pobytu ludzi) | 36,70 | piwnica, wejście przez klatkę schodową | instalacja elektryczna (licznik zdemontowany), instalacja wodno – kanalizacyjna (DN 50), c.w., c.o. | Budynek przy ul. Puławskiej 44 wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków. Stołeczny Konserwator Zabytków nie zgłasza zastrzeżeń dla remontu wskazanego lokalu w celu dostosowania go do potrzeb najemcy i aranżacji wnętrza wg współczesnych standardów. Jednocześnie zasignalizował, że w razie odkrycia podczas robót remontowych jakichkolwiek śladów historycznego wystroju, dalsze działania należy skonsultować z BSKZ. Ponadto, z uwagi na rozwiązania architektoniczne budynków zabytkowych, zaleca się stosowanie tradycyjnej stolarki lub ślusarki (nie PCV). W budynku funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa. Wykluczona jest sprzedaż i podawanie alkoholu oraz prowadzenie działalności wymagającej stałego lub czasowego pobytu ludzi w lokalu. Kraty zewnętrzne znajdują się na częściach wspólnych nieruchomości. ZGN w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy nie posiada aktualnej informacji dotyczącej roszczeń do przedmiotowej nieruchomości. | 10,00 | 06.06.2022 r. | 25.08.2022 r. | Wpłynęło podanie o najem | Pan Paweł Leszczyński 22 549 37 93 |

**WYKAZ LOKALI UŻYTKOWYCH PRZEZNACZONYCH DO NAJMU NA OKRES DO 3 LAT
W DRODZE NEGOCJACJI STAWEK CZYNSZU**

| L.p. | Adres lokalu użytkowego | Powierzchnia w m ² | Usytuowanie | Wyposażenie lokalu i stan techniczny | Uwagi | Minimalna stawka netto w PLN/1m ² powierzchni, poniżej której lokal nie może być wynajęty | Data, przed którą nie odbędą się negocjacje | Termin, od którego możliwe jest wynajęcie lokalu przez os. fizyczne na pom. gospodarcze, o ile nie zostanie on wcześniej wynajęty w drodze indywid. negocjacji* | Informacje dodatkowe | Osoba odpowiedzialna za lokal oraz nr kontaktowy |
|------|---|-------------------------------|--|--|---|--|---|---|----------------------|--|
| 6 | J. Dąbrowskiego 75B lokal 49 (Przechowywanie przedmiotów oraz inne niewymagające stałego lub czasowego pobytu ludzi) | 32,56 | piwnica, wejście przez klatkę schodową | WC, instalacja elektryczna (licznik zdemontowany – ponowne podłączenie pod napięcie po wykonaniu pomiarów sprawdzających, prace do wykonania na koszt i staraniem najemcy), instalacja wodno – kanalizacyjna, c.o. | <p>Dla wskazanej nieruchomości obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa, uchwalonego przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXX/2187/2010 z 14 stycznia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 38, poz. 525 z 22 lutego 2010 r.) oraz Uchwałą nr LXXXVI/2534/2010 z 15 lipca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 174, poz. 4422 z 08 października 2010 r. sprostowanie błędu).</p> <p>W ww. planie przedmiotowa nieruchomość znajduje się w kwartale 123 MW przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Budynek przy ul. J. Dąbrowskiego 75B jest obiektem ujętym w GEZ.</p> <p>Zgodnie z § 2 ust 1, ilekroć w uchwale jest mowa o:</p> <p>9) przeznaczeniu podstawowym — należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, obejmujące co najmniej 60 % powierzchni użytkowej zabudowy.</p> <p>Na terenie kwartału 123 MW plan nie dopuszcza funkcji usługowej. Z uwagi na fakt, że w przedmiotowym lokalu nr 49 była prowadzona pracownia rzemieślnicza, możliwe jest kontynuowanie działalności usługowej o podobnym charakterze nie wymagającym zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem, że lokal spełnia warunki techniczne określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019 poz. 1065 – j.t.).</p> | 8,50 | 13.01.2023 r. | 02.04.2023 r. | | Pani Agnieszka Turek 22 549 37 85 |

**WYKAZ LOKALI UŻYTKOWYCH PRZEZNACZONYCH DO NAJMU NA OKRES DO 3 LAT
W DRODZE NEGOCJACJI STAWEK CZYNSZU**

| L.p. | Adres lokalu użytkowego | Powierzchnia w m ² | Usytuowanie | Wyposażenie lokalu i stan techniczny | Uwagi | Minimalna stawka netto w PLN/1m ² powierzchni, poniżej której lokal nie może być wynajęty | Data, przed którą nie odbędą się negocjacje | Termin, od którego możliwe jest wynajęcie lokalu przez os. fizyczne na pom. gospodarcze, o ile nie zostanie on wcześniej wynajęty w drodze indywid. negocjacji* | Informacje dodatkowe | Osoba odpowiedzialna za lokal oraz nr kontaktowy |
|------|-------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------------------|-------|--|---|---|----------------------|--|
|------|-------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------------------|-------|--|---|---|----------------------|--|

Uwagi:

1. W przypadku lokali użytkowych usytuowanych w budynkach ze Wspólnotami Mieszkaniowymi ren W związku z powyższym, możliwy rodzaj działalności powinien być ustalany – jeżeli sytuacja tego wymaga – w oparciu o m.in. ww. decyzje i przepisy prawa.
2. Termin wnoszenia opłat czynszowych ustala się do 21-go każdego miesiąca (z góry).
3. Oprócz czynszu najemca zobowiązuje się uiszczać miesięczne opłaty niezależne od wynajmującego za świadczenia dodatkowe.
4. Waloryzacja czynszu następuje corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły.
5. Lokale użytkowe są przeznaczone do najmu w trybie indywidualnych negocjacji stawek czynszu na okres 3 lat.
6. Wyklucza się całkowitą możliwość prowadzenia salonów gier automatycznych, sprzedaży używek (wyrobów kolekcjonerskich), tzw. dopalaczy w lokalach przeznaczonych do najmu oraz
7. Konieczna jest wpłata kaucji w wysokości równoważności trzymiesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT i opłat niezależnych od wynajmującego (świadcerń) przelewem na rachunek bankowy wynajmującego.
8. Najemca w ciągu 10 dni roboczych od dnia zawarcia umowy najmu złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji z art. 777 §1 pkt 4 i 5 k.p.c., co stanowi warunek skutecznego zawarcia umowy najmu.
9. Zmiana minimalnej stawki czynszu netto za 1 m2 powierzchni, spowodowana zmianą wysokości kosztów eksploatacyjnych wynajmującego, opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy ponoszonych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, kosztów

*możliwość najmu lokalu przez osoby fizyczne z przeznaczeniem na pomieszczenie gospodarcze dotyczy suterren i piwnic

Ze względu na wzrost wysokości zaliczek na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych **minimalna stawka netto w PLN/1m² powierzchni, poniżej której lokal nie może być wynajęty uległa w niektórych przypadkach zmianie.

Blizsze informacje na temat powyższych lokali można uzyskać w pokoju nr 12, 17, 18, 19, 20 lub telefonicznie pod numerem:

(22) 549 37 95, (22) 549 37 13, (22) 549 37 17, (22) 549 37 18, (22) 549 37 54

Data sporządzenia wykazu 07.03.2023 r.

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. Rakowiecka 25/27 *zgłoszenia zamiaru zmiany sposobu* 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 <http://www.um.warszawa.pl/zalatw-sprawe-w-urzedzie/sprawa-w-urzedzie/dokonywanie-zgloszenia-o-zamiarze-zmiany-sposobu-uzytkowa>
- c. Przed przeprowadzeniem prac remontowych w lokalu Najemca jest zobowiązany wystąpić o zgodę na przeprowadzenie remontu, składając do Wynajmującego wniosek. Wykonanie prac remontowych jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu zgody Wynajmującego i podpisaniu porozumienia remontowego.
- d. Oferent 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 w celu podania warunków. Wynajęcie lokalu w drodze indywidualnych negocjacji nie jest jednoznaczne z uzyskaniem przez oferenta zezwolenia na sprzedaż alkoholu lub wyrobów koncesyjnych. O koncesję na alkohol Najemca lokalu może wystąpić do Wydziału Działalności Gospodarczej i Zezwoleń dla Dzielnicy Mokotów po podpisaniu umowy najmu na dany lokal oraz uzyskaniu wcześniejszej zgody od właściciela budynku lub Wynajmującego oraz Wspólnoty Mieszkaniowej.

W lokalach przeznaczonych na prowadzenie gastronomii wyklucza się możliwość prowadzenia działalności w zakresie zakładów wzajemnych.

W przypadku zamiaru prowadzenia działalności gastronomicznej/paragastromicznej w lokalach użytkowych wymagane jest uprzednie uzyskanie zgody Wspólnoty Mieszkaniowej i innych prawem przewidzianych pozwoleń (w tym poczynienie wstępnych uzgodnień z Sanepidem).

Planowany rodzaj działalności winien być zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp do wglądu pod adresem: http://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plan_y_zagospodarowania). W przypadku jego braku zmiana sposobu użytkowania lokalu, o której mowa wyżej będzie wymagała uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Szczegółowe informacje dot. zmiany sposobu użytkowania określonej w art. 71 ust.1 ustawy Prawo Budowlane oraz art. 59 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym można uzyskać w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów.

W przypadku chęci sprzedaży alkoholu należy wystąpić do Wydziału Działalności Gospodarczej i Zezwoleń dla Dzielnicy Mokotów po podpisaniu umowy najmu na dany lokal oraz uzyskaniu wcześniejszej zgody od Wynajmującego (w przypadku budynków stanowiących własność Miasta w 100%) lub Wynajmującego oraz Wspólnoty Mieszkaniowej

W przypadku lokali położonych w piwnicy lub suterenie, w których ma być prowadzona działalność produkcyjna lub usługowa wymagane jest uzyskanie zgody państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego wydanej w porozumieniu z właściwym okręgowym inspektorem pracy.