

## Ogłoszenie-regulamin konkursu ofert na najem lokali użytkowych nr 11/2024

### § 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 12845/2023 z dnia 25.10.2023 r., nr 12885/2023 z dnia 08.11.2023 r., nr 13056/2023 z dnia 29.11.2023 r. oraz nr 13444/2024 z dnia 07.02.2024 r.
4. Warunki konkursu ofert są zawarte w niniejszym ogłoszeniu-regulaminie. Zgłoszenia niespełniające wymogów konkursu nie będą rozpatrywane.
5. Konkurs ustny jest ważny bez względu na liczbę uczestników konkursu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
6. 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.  
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. informację 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.

### § 3 Terminy konkursu

1. Zgłoszenie udziału w konkursie 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 26.03.2024 r. do dnia 19.04.2024 r. do godz. 12:00.**  
Zgłoszenia dostarczone **po godz. 12:00** nie będą przyjmowane.  
Osoba składająca zgłoszenie powinna potwierdzić podpisem pod rejestrem przyjęć fakt złożenia zgłoszenia. Pracownik przyjmujący zgłoszenia, umieszcza je w kasie pancerniej, która jest wykorzystywana wyłącznie w celu przechowywania zgłoszenia. Do potwierdzenia godziny wyznaczonej na koniec składania zgłoszeń, wykorzystywany jest odbiornik radiowy.
2. Otwarcie i sprawdzanie zgłoszeń przez Komisję Konkursową odbędzie się **w dniu 19.04.2024 r. o godz. 12:30** - w siedzibie ZGN Śródmieście przy ul. Szwoleżerów 5 i zostanie przeprowadzone wyłącznie przy udziale członków Komisji Konkursowej, a złożenie oświadczeń/wyjaśnień przez

oferentów będzie możliwe drogą telefoniczną lub drogą korespondencji elektronicznej (na adres [lu@zgn.waw.pl](mailto:lu@zgn.waw.pl)).

Przed otwarciem zgłoszeń następuje komisyjne wyjęcie kopert z sejfów przez przewodniczącego Komisji Konkursowej wraz z jedną osobą wyznaczoną przez przewodniczącego, spośród grona członków Komisji Konkursowej.

**Po przeprowadzeniu otwarcia i sprawdzenia zgłoszeń, na stronie internetowej [www.zgn.waw.pl](http://www.zgn.waw.pl) zostanie zamieszczona informacja, którzy uczestnicy postępowania zostali dopuszczeni do licytacji ustnej.**

3. Konkurs ustny – licytacja czynszu odbędzie się **w dniu 23.04.2024 r. od godz. 10:00** - w siedzibie ZGN Śródmieście przy ul. Szwoleżerów 5, w holu na parterze.

#### **§ 4 Składanie formularzy zgłoszeń w konkursie**

1. Zgłoszenie udziału w konkursie 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).
2. Zgłoszenie udziału w konkursie należy złożyć **w zamkniętej kopercie** dużego formatu ostemplowanej lub podpisanej w miejscach zaklejenia. Na kopercie należy umieścić napis „Zgłoszenie udziału w konkursie”, nazwę oferenta oraz adres i powierzchnię lokalu, którego zgłoszenie dotyczy (np. Zgłoszenie udziału w konkursie, Jan Kowalski, ul. Bracka 18 pow. 68,65 m<sup>2</sup>).
3. Następnie tak przygotowane zgłoszenie należy **umieścić w dodatkowej zaklejonej taśmą 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 11/2024 z dnia 26.03.2024 r.**).
4. Każdy uczestnik konkursu może złożyć jedno zgłoszenie w ramach konkursu na najem danego lokalu. W przypadku złożenia zgłoszeń na więcej niż jeden lokal wymagane są odrębne zgłoszenia na lokal (tj. zaklejona koperta zawierająca wypełniony formularz zgłoszenia 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 zgłoszeń na najem danego lokalu złożonych przez tego samego uczestnika, przy braku załączenia oświadczenia/ń o wycofaniu pozostałych zgłoszeń – zgłoszenia te nie będą rozpatrywane.
7. Uczestnik konkursu może wycofać zgłoszenie przed upływem końcowego terminu składania zgłoszeń. Wycofanie zgłoszenia następuje poprzez pisemne złożenie oświadczenia woli o wycofaniu zgłoszenia przez uczestnika konkursu, które należy przekazać osobie przyjmującej zgłoszenia przed upływem końcowego terminu składania zgłoszeń. Zgłoszenie takie nie zostaje zwrócone uczestnikowi konkursu, natomiast zgodnie z wolą uczestnika konkursu nie będzie rozpatrywane. Uczestnikowi konkursu przysługuje w tym przypadku możliwość zwrotu wadium wpłaconego w związku z planowanym udziałem w konkursie ofert.

## § 5 Zgłoszenie udziału w konkursie

1. Zgłoszenie udziału w konkursie należy złożyć na formularzu stanowiącym **załącznik nr 2** do ogłoszenia-regulaminu. Uczestnik konkursu może wypełnić formularz ręcznie lub korzystając z komputera albo maszyny do pisania. Formularz zgłoszenia należy złożyć w oryginale. Zmiana treści formularza, niewłaściwe wypełnienie formularza lub niedopełnienie wymogu złożenia zgłoszenia w oryginale skutkuje odrzuceniem zgłoszenia.
2. Elementy zgłoszenia konieczne dla jego ważności (brak/nieprawidłowe uzupełnienie skutkuje odrzuceniem zgłoszenia):
  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. dane osoby upoważnionej do udziału w konkursie ustnym - licytacji stawki czynszu najmu
  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 zgłoszenia;
  9. podpis uczestnika konkursu i data sporządzenia zgłoszenia.
3. **Do formularza zgłoszenia należy załączyć** obowiązkowo nw. dokumenty – należy umieścić je razem z formularzem zgłoszenia w kopercie (brak wymaganych dokumentów skutkuje odrzuceniem zgłoszenia):
  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 zgłoszenia 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. Uczestnik konkursu jest związany ofertą w ciągu 60 dni od dnia przeprowadzenia licytacji.
5. Uczestnicy konkursu planujący prowadzenie w lokalu działalności w ramach **spółek cywilnych**, składają wspólne zgłoszenie jako osoby fizyczne prowadzące jednoosobowe działalności gospodarcze, z tym że stosują dopisek, iż są zainteresowani rozliczaniem się jako spółka cywilna. W ramach zgłoszenia należy wpisać dane wszystkich współników (z oznaczeniem, którego współnika dana informacja dotyczy), a także do zgłoszenia 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.

6. 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.
7. W przypadku, gdy działalność gospodarcza oferenta, który wygrał konkurs, 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.
8. Do zgłoszenia można załączyć uzupełnioną deklarację „Oświadczenie o zapotrzebowaniu na pojemniki i częstotliwości ich wywozu w skali miesiąca w lokalu użytkowym”. Uzupełnienie deklaracji na etapie składania zgłoszenia przyspieszy proces kompletowania informacji potrzebnych do podpisania umowy najmu. W przypadku niezłączenia uzupełnionej deklaracji na etapie składania zgłoszenia, uczestnik konkursu 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 dnia 19.04.2024 r.** - za datę wpłaty uznaje się datę zaksięgowania kwoty wadium w tym dniu już na rachunku bankowym 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 11/2024**

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 zgłoszenia 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 zgłoszenia, z wyłączeniem druku zgłoszenia, 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](http://www.zgn.waw.pl), [www.srodmiescie.um.warszawa.pl](http://www.srodmiescie.um.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](http://www.zgn.waw.pl), [www.srodmiescie.um.warszawa.pl](http://www.srodmiescie.um.warszawa.pl).
3. W celu uzyskania dodatkowych informacji o procedurze konkursowej należy skontaktować się z Działem Lokali Użytkowych ZGN, tel. : 22 33-66-164, 22 33-66-165.
4. W celu ustalenia informacji o zaleceniach konserwatorskich w stosunku do konkretnego budynku należy skontaktować się z Działem Technicznym ZGN, tel.: 22 33-66-154, 22 33-66-152. W zależności od zakresu prac planowanych przez nowego najemcę, może to wymagać dodatkowych zaleceń/opinii Konserwatora Zabytków. Dodatkowe informacje można uzyskać w Dziale Lokali Użytkowych ZGN.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

8. Informacje dotyczące doposażenia lokalu w instalację wentylacyjną znajdują się m.in. na stronie internetowej Głównego Inspektoratu Sanitarnego <https://www.gov.pl/web/gis/wymagania-higieniczne--system-haccp>.
9. Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych osób fizycznych, w tym prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą dostępne są na stronie [www.zgn.waw.pl](http://www.zgn.waw.pl) oraz w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przy ul. Szwoleżerów 5 w Warszawie.

#### **§ 8 Konkurs ustny – licytacja stawki czynszu**

1. Konkurs ustny poprzedza otwarcie i sprawdzenie zgłoszeń przez Komisję Konkursową, w terminie i miejscu podanym w niniejszym ogłoszeniu-regulaminie. Komisja Konkursowa dokonuje kwalifikacji, które ze zgłoszeń są kompletne, spełniają warunki konkursu ofert i zostają dopuszczone do konkursu ustnego - licytacji stawki czynszu najmu.
2. Konkurs ustny odbywa się w obecności uczestników konkursu, w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu-regulaminie konkursu.
3. Wchodząc do pomieszczenia, w którym odbywa się konkurs ustny, każdy z uczestników konkursu zobowiązany jest przedłożyć Komisji dokument stwierdzający tożsamość uczestnika. Jeżeli uczestnika w konkursie ustnym zastępuje inna osoba, winna ona przedstawić pełnomocnictwo w formie pisemnej, zawierające numery dowodów osobistych.
4. Komisja dopuszcza do licytacji tylko tych uczestników, którzy złożyli dokumenty wymagane przez organizatora konkursu. Uczestnik konkursu, który spóźni się na otwarcie konkursu, nie zostanie dopuszczony do licytacji.
5. Konkurs ustny otwiera i prowadzi Przewodniczący Komisji, przekazując uczestnikom informacje o lokalach, cenie wywoławczej, skutkach uchylecia się od zawarcia umowy oraz podając do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które złożyły „Zgłoszenie udziału w konkursie ofert”, wpłaciły stosowne wadium i zostały dopuszczone do uczestnictwa w konkursie.
6. Przewodniczący Komisji informuje uczestników konkursu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki (ceny) dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy konkursu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % stawki (ceny) wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek groszy. Uczestnicy Konkursu ustnego zgłaszają ustnie kolejne postąpienie ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
7. Oferta przestaje wiązać, gdy inny uczestnik złożył ofertę korzystniejszą (zgłosił kolejne postąpienie) – z zastrzeżeniem § 8 ust. 12 ogłoszenia-regulaminu.
8. Konkurs ustny jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej stawki (ceny) wywoławczej.
9. Po ustaniu zgłoszenia postąpień, Przewodniczący Komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą cenę i zamyka konkurs, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która konkurs wygrała.
10. Proponowany podczas licytacji czynsz najmu netto za okres miesiąca zostanie w umowie najmu po przeliczeniu zapisany jako „stawka czynszu za m<sup>2</sup> powierzchni lokalu”, przy przyjęciu zasady zaokrąglenia kwot do pełnych groszy.



11. Konkurs uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników konkursu ustnego nie zaoferował postąpienia ponad stawkę (cenę) wywoławczą oraz w sytuacji, gdy nikt do niego nie przystąpił.
12. Oferent, który złożył ofertę na najem lokalu użytkowego i następnie nie przystąpił do licytacji, zostaje wykluczony z udziału w kolejnych postępowaniach na najem tego samego lokalu użytkowego.
13. Konkurs ustny uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
14. 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.
15. 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](http://www.zgn.waw.pl) [www.srodmiescie.um.warszawa.pl](http://www.srodmiescie.um.warszawa.pl) , w terminie 7 dni roboczych od daty przeprowadzenia konkursu ustnego - licytacji.
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 5 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.um.warszawa.pl](http://www.srodmiescie.um.warszawa.pl), [www.zgn.waw.pl](http://www.zgn.waw.pl) oraz zamieszczony na elektronicznej tablicy ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy, oraz wywieszony 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 renegocjacji.
2. Umowę najmu z uczestnikiem konkursu, który wygrał konkurs ustny, 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, który wygrał konkurs ustny, 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. 6 Ogłoszenia-regulaminu),
  3. wznowienia prowadzenia działalności gospodarczej w terminie 7 dni od dnia publikacji Komunikatu Burmistrza o wyniku konkursu ofert (§ 5 ust. 7 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 zgłoszenia (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 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 70)

Informacje i deklaracje na podatek od nieruchomości znajdują się na stronie Urzędu m.st. Warszawy: [www.um.warszawa.pl/podatki](http://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: <https://warszawa19115.pl/-/zgłaszanie-zamiaru-zmiany-sposobu-uzytkowania-obiektu-budowlanego-lub-jego-czesci>)
- c) 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.
- d) 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 „Lokale użytkowe i garaże” – „[Dodatkowe informacje i wioski](#)”), 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.:
- projekty branżowe zgodne z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 1679), uzgodnione przez wymaganych prawem rzeczoznawców,
  - niezbędne opinie np. kominiarska.

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.**

- e) 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:
- Wyklucza się możliwość **udostępniania adresu** wynajętego lokalu, w celu rejestracji pod nim siedziby przez inne podmioty niż Najemca, a także udostępniania tego adresu jako korespondencyjnego osobom trzecim
  - **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;
- wyklucza się możliwość udostępniania adresu wynajętego lokalu, w celu rejestracji pod nim siedziby przez inne podmioty niż Najemca, a także **udostępniania tego adresu** jako korespondencyjnego osobom trzecim;
- 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 do otoczenia 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.

## § 12 Przetwarzanie danych osobowych

Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy dostępne są pod adresem: <http://www.zgn.waw.pl> oraz w siedzibie ZGN przy ulicy Szwoleżerów 5 w Warszawie.