

ZASADY NAJMU POMIESZCZEŃ GOSPODARCZYCH W BUDYNKACH WIELOLOKALOWYCH

Ustala się następujące zasady najmu pomieszczeń gospodarczych w budynkach wielolokalowych

§ 1

1. Przez **pomieszczenie gospodarcze** należy rozumieć – stosownie do § 3 pkt 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019.poz.1065. t. j.) – pomieszczenie znajdujące się poza lokalem mieszkalnym lub lokalem użytkowym, służące do przechowywania przedmiotów lub produktów żywnościowych użytkowników budynku, materiałów lub sprzętu związanego z obsługą budynku, a także opału lub odpadów stałych.
2. Pomieszczenia gospodarcze wynajmowane są na czas oznaczony nieprzekraczający trzech lat, na rzecz osób fizycznych i prawnych posiadających tytuł prawny do lokali położonych w tym samym budynku oraz wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości, w której znajduje się pomieszczenie gospodarcze, z przeznaczeniem na cele gospodarcze tj. przechowywanie rzeczy, przedmiotów.
3. Najem pomieszczenia gospodarczego jest odpłatny.
4. Szczegółowe warunki najmu ustala się w drodze negocjacji przy zastosowaniu przepisów kodeksu cywilnego.
5. Negocjacje przeprowadza Komisja ds. pomieszczeń gospodarczych składająca się z przedstawicieli Działu Lokali Mieszkalnych i Działu Lokali Użytkowych ZGN Śródmieście, w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy, ul. Szwoleżerów 5.
6. Ustala się, że minimalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni pomieszczenia gospodarczego nie może być niższa niż koszt utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej w danym budynku, na dzień przeprowadzenia negocjacji.

§ 2

1. Wykaz pomieszczeń gospodarczych przeznaczonych do najmu znajduje się na stronie internetowej Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście www.zgn.waw.pl.
2. Ogłoszenie o przeznaczeniu pomieszczenia gospodarczego do wynajęcia umieszczone jest na tablicy ogłoszeń budynku, w którym się znajduje oraz w siedzibie ZGN Śródmieście i właściwej terytorialnie Administracji Domów Komunalnych.

§ 3

1. Wniosek o wynajem pomieszczenia gospodarczego składa się do Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieściem. st. Warszawy w Biurze Podawczym, zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik Nr 1 do Zasad Najmu Pomieszczeń Gospodarczych.
2. Wnioskodawca zobowiązany jest przed złożeniem wniosku do zapoznania się ze stanem technicznym pomieszczenia, poprzez jego oględziny za pośrednictwem Administracji Domów Komunalnych, na której terenie jest ono położone.
3. Złożenie pierwszego wniosku o wynajem pomieszczenia gospodarczego rozpoczyna bieg 14 dniowego terminu, w ciągu którego przyjmowane są pozostałe wnioski.
4. Informacje o dacie złożenia pierwszego wniosku oraz o terminie przyjmowania pozostałych wniosków umieszcza się w wykazie pomieszczeń gospodarczych przeznaczonych do najmu, który jest dostępny na stronie internetowej www.zgn.waw.pl.
5. Wnioskodawca może wycofać wniosek przed upływem końcowego terminu składania wniosków.
6. Decyzję o wynajmie pomieszczenia gospodarczego podejmuje Dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście, kierując się zasadą racjonalnego gospodarowania zasobem oraz z uwzględnieniem właściwego zabezpieczenia interesu miasta stołecznego Warszawy.
7. Pomieszczenie gospodarcze może zostać wycofane z oferty najmu przez Dyrektora ZGN Śródmieście bez podania przyczyn na każdym etapie rozpoczętej procedury do momentu podpisania umowy.

§ 4

1. Zawarcie umowy najmu pomieszczenia gospodarczego uzależnione jest od wpłaty kaucji zabezpieczającej.
2. Kaucja zostanie uiszczona przed zawarciem umowy najmu w wysokości równej dwumiesięcznej opłacie za najem pomieszczenia obejmującej czynsz brutto i opłaty niezależne od Wynajmującego. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w pomieszczeniu, pogorszenia stanu pomieszczenia, zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczenia gospodarczego oraz innych roszczeń wynikających z łamania lub niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań wynikających z umowy.
3. Wydanie pomieszczenia gospodarczego następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, po zawarciu umowy najmu.

§ 5

1. Zwrot pomieszczenia gospodarczego następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. W przypadku korzystania z pomieszczenia bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z pomieszczenia w wysokości stanowiącej od 120% do 200% kwoty ostatniego czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT) w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania pomieszczenia, w ten sposób, że w okresie pierwszych 3 miesięcy od zakończenia stosunku najmu opłata wynosić będzie 120%, przez kolejne 3 miesiące 150%, a po upływie tego okresu 200%. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia stosownego wynagrodzenia określonego do dnia protokolarnego przekazania pomieszczenia wraz z opłatami niezależnymi od Wynajmującego.
3. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy najmu pomieszczenia gospodarczego Najemca powinien złożyć Wynajmującemu pisemny wniosek na miesiąc przed datą zakończenia umowy. Wyklucza się możliwość przedłużenia umowy najmu na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.
4. W przypadku zawarcia kolejnej umowy najmu pomieszczenia gospodarczego przyjmuje się stawkę czynszu w wysokości wynikającej z dotychczasowej umowy (po dokonaniu waloryzacji).

§ 6

Określa się wzory dokumentów, stanowiących załączniki do niniejszych Zasad najmu pomieszczeń gospodarczych:

1. Wniosek na najem pomieszczenia gospodarczego
2. Umowa najmu pomieszczenia gospodarczego
3. Protokół pomiaru powierzchni
4. Protokół zdawczo-odbiorczy przekazania pomieszczenia gospodarczego
5. Protokół – opis stanu technicznego pomieszczenia gospodarczego
6. Określenie opłat niezależnych od Wynajmującego