

**UCHWAŁA NR 4327/2023**  
**ZARZĄDU DZIELNICY MOKOTÓW**  
**MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**  
**z 13 września 2023 r.**

**w sprawie przeznaczenia do najmu na okres 5 lat lokalu użytkowego nr 5/6 przy  
al. Niepodległości 131 na rzecz dotychczasowego najemcy Stowarzyszenia „Solidarność Walcząca”,  
wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy najmu ww. lokalu oraz na obniżenie wysokości kaucji  
zabezpieczającej**

Na podstawie art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463) oraz § 2, § 5 ust. 1 pkt 8 oraz ust. 2 Uchwały XXIII/663/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 14832, z 2020 r. poz. 7201, z 2021 r. poz. 12119 oraz z 2022 r. poz. 9334) oraz § 2 ust. 1 i ust. 4, § 5 ust. 1 pkt 6 i pkt 14, ust. 2 i 3, § 24 pkt 7, § 27 ust. 8, § 31 ust. 1, ust. 3, ust. 4 Zarządzenia Nr 136/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (z późn. zm.<sup>1</sup>), w związku z Uchwałą nr 1605/2020 Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy z dnia 30.09.2020 r. w sprawie zatwierdzenia Planu gospodarowania lokalami użytkowymi w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy na lata 2020-2024 uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Przeznacza się do oddania w najem na rzecz dotychczasowego najemcy na okres 5 lat lokal użytkowy, wymieniony w „Wykazie lokali użytkowych przeznaczonych do najmu na rzecz dotychczasowego najemcy na okres 5 lat”, stanowiącym załącznik do uchwały, zwanym dalej „Wykazem”.

**§ 2.** Podaje się do publicznej wiadomości Wykaz zgodnie z art. 35 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463)

**§ 3.** 1. Wyraża się zgodę na zawarcie przez Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy umowy najmu z dotychczasowym najemcą.

2. Zawarcie umowy następuje na warunkach określonych w Wykazie, po upływie 21 dni od dnia podania Wykazu do publicznej wiadomości, ale przed upływem 60 dni, pod warunkiem niezłożenia w trybie stosownych przepisów zastrzeżeń do ustaleń Wykazu.

3. Umowę najmu, o której mowa w ust. 1 należy zawrzeć z mocą obowiązywania od dnia 26.10.2022 r.

4. Preferencyjne warunki najmu lokalu i preferencyjną stawkę czynszu netto w wysokości 21,90 PLN/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu przyznaje się na okres 12 miesięcy z możliwością ich przedłużenia

---

<sup>1</sup> Zmienionego zarządzeniami Prezydenta m.st. Warszawy nr 947/2020 z dnia 16 lipca 2020 r., nr 112/2021 z 3 lutego 2021 r. i nr 2029/2021 z 29 grudnia 2021 r. oraz nr 12/2023 z 4 stycznia 2023 r., nr 876/2023 z 17 maja 2023 r. i nr 1382/2023 z 23 sierpnia 2023 r.

po spełnieniu warunków wynikających z Uchwały nr 1605/2020 Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy z dnia 30.09.2020 r. w sprawie zatwierdzenia Planu gospodarowania lokalami użytkowymi w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy na lata 2020-2024.

5. W przypadku niespełnienia warunków wynikających z Uchwały nr 1605/2020 Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy z dnia 30.09.2020 r. ustala się stawkę czynszu netto na poziomie stawki wywoławczej do konkursu dla danego rejonu i kategorii lokalu, tj. 34,12 PLN/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, waloryzowaną corocznie w przypadku wzrostu cen o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły.

**§ 4.** Wyraża się zgodę na obniżenie kaucji zabezpieczającej z tytułu najmu lokalu użytkowego nr 5/6 przy al. Niepodległości 131, którego najemcą jest Stowarzyszenie „Solidarność Walcząca” do wysokości równowartości dwumiesięcznego czynszu brutto i opłat niezależnych od Wynajmującego.

**§ 5.** W przypadku powstania dwumiesięcznych zaległości czynszowych na koncie finansowym lokalu o którym mowa w § 1 umowę najmu należy rozwiązać w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia.

**§ 6.** Wykonanie Uchwały powierza się Dyrektorowi Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.

**§ 7.** Informacja o podjęciu Uchwały wymaga podania do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie na elektronicznej tablicy ogłoszeń m.st. Warszawy oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.

**§ 8.** Uchwała nie podlega realizacji w przypadku występowania nieuregulowanych zobowiązań wobec Wynajmującego.

**§ 9.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Burmistrz  
Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy**

**Rafał Miastowski**

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR 4327/2023**  
**ZARZĄDU DZIELNICY MOKOTÓW**  
**MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

**w sprawie przeznaczenia do najmu na okres 5 lat lokalu użytkowego nr 5/6 przy  
al. Niepodległości 131 na rzecz dotychczasowego najemcy Stowarzyszenia „Solidarność Walcząca”,  
wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy najmu ww. lokalu oraz na obniżenie wysokości kaucji  
zabezpieczającej**

Na podstawie art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463), oraz § 2, § 5 ust. 1 pkt 8 oraz ust. 2 Uchwały XXIII/663/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 14832, z 2020 r. poz. 7201, z 2021 r. poz. 12119 oraz z 2022 r. poz. 9334) oraz § 2 ust. 1 i ust. 4, § 5 ust. 1 pkt 6 i pkt 14, ust. 2 i 3, § 24 pkt 7, § 27 ust. 8, § 31 ust. 1, ust. 3, ust. 4 Zarządzenia Nr 136/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (z późn. zm<sup>2</sup>.) , w związku z Uchwałą nr 1605/2020 Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy z dnia 30.09.2020 r. w sprawie zatwierdzenia Planu gospodarowania lokalami użytkowymi w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy na lata 2020-2024, Zarząd Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy podejmuje ustalenia w sprawach zawarcia kolejnych umów najmu lokali użytkowych z dotychczasowymi najemcami na warunkach preferencyjnych.

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy poinformował, że w dniu 28.09.2022 r. wpłynął wniosek Stowarzyszenia „Solidarność Walcząca” – najemcy lokalu użytkowego nr 5/6 usytuowanego w budynku przy al. Niepodległości 131, z prośbą o wyrażenie zgody na zawarcie kolejnej umowy najmu ze stawką preferencyjną, na okres 5 lat. W dniu 09.11.2022 r. wpłynął wniosek o obniżenie wysokości kaucji zabezpieczającej. Przedmiotowy lokal o powierzchni ogólnej 43,24 m<sup>2</sup>, usytuowany jest na parterze w budynku wielolokalowym, z wejściem przez klatkę schodową, wyposażony jest w w.c., instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralne ogrzewanie i ciepłą wodę. Najemca najmuje lokal użytkowy począwszy od dnia 26.10.2010 r. Ostatnia umowa najmu na czas oznaczony zawarta została w dniu 14.11.2019 r., z mocą obowiązywania od dnia 26.10.2019 r. do dnia 25.10.2022 r. Stawka czynszu netto wnoszona przez najemcę wynosi 18,56 PLN/m<sup>2</sup> lokalu. Stan finansowy konta lokalu na dzień 05.09.2023 r. nie wykazywał zaległości.

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy poinformował, że w wyniku przeprowadzonych w dniu 09.11.2022 r. negocjacji z dotychczasowym najemcą, strony doszły do porozumienia i ustaliły zawarcie kolejnej umowy najmu z preferencyjną stawką czynszu netto w wysokości 21,90 PLN/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Podczas negocjacji ustalono, że preferencyjne warunki będą obowiązywać przez okres 12 miesięcy, tj. od dnia 26.10.2022 r. do dnia 26.10.2023 r.

---

<sup>2</sup> Zmienionego zarządzeniami Prezydenta m.st. Warszawy nr 947/2020 z dnia 16 lipca 2020 r., nr 112/2021 z 3 lutego 2021 r. i nr 2029/2021 z 29 grudnia 2021 r. oraz nr 12/2023 z 4 stycznia 2023 r., nr 876/2023 z 17 maja 2023 r. i nr 1382/2023 z 23 sierpnia 2023 r.

Wysokość stawki w przypadku braku preferencji wynosić będzie netto 34,12 PLN/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.

Najemca dopełnił niezbędnych formalności do ubiegania się o zawarcie kolejnej umowy najmu na preferencyjnych warunkach, tj. złożył sprawozdanie z działalności w najmowanym lokalu użytkowym, sprawozdanie finansowe, pozyskał rekomendację Wydziału Spraw Społecznych i Zdrowia dla Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, pozytywną opinię p.o. Głównego Księgowego Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy, stanowisko Wydziału Oświaty i Wychowania dla Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy oraz rekomendację Zespołu Kultury dla Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy w sprawie zawarcia kolejnej umowy najmu, spełnia również warunki umożliwiające obniżenie kaucji.

Wobec powyższego oraz zgodnie z rekomendacją Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, Zarząd Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy postanowił wyrazić zgodę na:

- przeznaczenie do najmu lokalu na rzecz dotychczasowego najemcy, Stowarzyszenia „Solidarność Walcząca”, ze stawką czynszu netto w wysokości 21,90 PLN/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu oraz na obniżenie wysokości kaucji z trzykrotności do dwukrotności czynszu brutto i opłat niezależnych od Wynajmującego brutto, tj. do kwoty 2 886,42 PLN,
- podanie do publicznej wiadomości „Wykazu lokali użytkowych przeznaczonych do najmu na rzecz dotychczasowego najemcy na okres 5 lat”,
- zawarcie kolejnej umowy najmu na okres 5 lat ww. lokalu użytkowego z dotychczasowym najemcą na warunkach określonych w Wykazie,
- ustalenie preferencyjnej stawki czynszu na okres 12 miesięcy. Najemca może ubiegać się o utrzymanie preferencyjnej stawki czynszu na dalszy okres po spełnieniu warunków określonych w Uchwale nr 1605/2020 Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy z dnia 30.09.2020 r. w sprawie zatwierdzenia Planu gospodarowania lokalami użytkowymi w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy na lata 2020-2024.