

UCHWAŁA NR 522/2024
ZARZĄDU DZIELNICY MOKOTÓW
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z 30 października 2024 r.

w sprawie przeznaczenia do najmu na okres 5 lat lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...) na rzecz dotychczasowego podmiotu, wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu oraz obniżenia kaucji

Na podstawie art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) oraz § 2, § 5 ust. 1 pkt 8 Uchwały Nr 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 4, § 5 ust. 1 pkt 14, ust. 2 i 3, § 27 ust. 4 pkt 2, § 31 ust. 1, 3, 4 Zarządzenia Nr 136/2020 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (z późn. zm.¹), uchwala się, co następuje:

§ 1. Przeznacza się do najmu na rzecz dotychczasowego podmiotu, na okres 5 lat, lokal użytkowy nr (...) przy ul. (...) wymieniony w „Wykazie lokali użytkowych przeznaczonych do najmu na rzecz dotychczasowego podmiotu 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 2024 r. poz. 1145).

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

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.

§ 4. Wyraża się zgodę na obniżenie kaucji do wysokości równowartości dwumiesięcznego czynszu brutto i opłat brutto niezależnych od wynajmującego.

§ 5. W przypadku powstania dwumiesięcznych zaległości czynszowych na koncie finansowym najemcy umowę najmu należy rozwiązać w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 6. Uchwała nie podlega realizacji w przypadku występowania nieuregulowanych zobowiązań wobec wynajmującego.

¹ 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., nr 12/2023 z 4 stycznia 2023 r. i nr 876/2023 z 17 maja 2023 r. i nr 1382/2023 z 23 sierpnia 2023 r. oraz nr 92/2024 z 18 stycznia 2024 r.

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

§ 8. 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.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Rafał Miastowski

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR 522/2024
ZARZĄDU DZIELNICY MOKOTÓW
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

w sprawie przeznaczenia do najmu na okres 5 lat lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...) na rzecz dotychczasowego podmiotu, wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu oraz obniżenia kaucji

Na podstawie art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz § 2, § 5 ust. 1 pkt 8 Uchwały Nr 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 4, § 5 ust. 1 pkt 14, ust. 2 i 3, § 27 ust. 4 pkt 2, § 31 ust. 1, 3, 4 Zarządzenia Nr 136/2020 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (z późn. zm.), Zarząd Dzielnicy podejmuje ustalenia w sprawach zawarcia na czas oznaczony kolejnych umów najmu lokali użytkowych oraz akceptacji ustalonych w drodze negocjacji stawek czynszu, na podstawie materiałów przygotowanych przez wydział dla dzielnicy lub zarządcę.

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy poinformował, że wpłynął wniosek dotychczasowego użytkownika lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...), Pana (...), z prośbą o wyrażenie zgody na zawarcie kolejnej umowy najmu na okres 5 lat. Lokal najmowany był począwszy od dnia 01.05.1992 r. przez Pana (...). Na podstawie decyzji Zarządu Dzielnicy Mokotów Gminy - Warszawa Centrum z dnia 13.06.1997 r., aneksem do umowy najmu dopisano Pana (...). Ostatnia umowa najmu na czas oznaczony zawarta była w dniu 18.11.2019 r., z mocą obowiązywania od dnia 05.08.2019 r. do dnia 04.08.2024 r., z przeznaczeniem na sklep wielobranżowy. Obecnie lokal zajmowany jest bez tytułu prawnego. Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu wynosi 65,62 PLN/m² powierzchni parteru i 26,26 PLN/m² powierzchni piwnicy. Lokal użytkowy o powierzchni 27,31 m² usytuowany jest na parterze (19,19 m²) i w piwnicy (8,12 m²), z wejściem z ulicy, wyposażony jest w w.c. oraz instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i centralnego ogrzewania. W wyniku przeprowadzonych w dniu 28.08.2024 r. negocjacji Pan (...) zawniioskował o stawkę czynszu netto w wysokości 60,15 PLN/m² powierzchni parteru i 24,06 PLN/m² powierzchni piwnicy, okres trwania umowy 5 lat oraz obniżenie kaucji do wysokości równowartości dwumiesięcznego czynszu brutto i dwumiesięcznych opłat brutto. Stan finansowy konta lokalu na dzień 19.09.2024 r. nie wykazywał zaległości. Wynegocjowana stawka spełnia kryteria określone w dokumencie pt.: „Analiza stawek czynszu z tytułu najmu komunalnych lokali użytkowych położonych w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy”.

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 na rzecz dotychczasowego użytkownika lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...), Pana (...), ze stawką czynszu netto w wysokości 60,15 PLN/m² powierzchni parteru i 24,06 PLN/m² powierzchni piwnicy,,

- podanie do publicznej wiadomości „Wykazu lokali użytkowych przeznaczonych do najmu na rzecz dotychczasowego podmiotu na okres 5 lat”,
- zawarcie umowy najmu na okres 5 lat ww. lokalu użytkowego z dotychczasowym użytkownikiem na warunkach określonych w Wykazie.
- obniżenie wysokości kaucji do aktualnej równowartości dwukrotności czynszu brutto i opłat brutto niezależnych od wynajmującego.