

UCHWAŁA NR 523/2024
ZARZĄDU DZIELNICY MOKOTÓW
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z 30 października 2024 r.

w sprawie przeznaczenia do najmu na okres 10 lat lokalu użytkowego nr (...) przy ul (...) na rzecz dotychczasowego najemcy, wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy 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 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 najemcy, Pani (...), na okres 10 lat, lokal użytkowy nr (...) przy ul. (...) wymieniony w „Wykazie lokali użytkowych przeznaczonych do najmu na rzecz dotychczasowego najemcy na okres 10 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 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 09.01.2025 r.

§ 4. Ustala się, że raz na 5 lat mogą nastąpić negocjacje warunków umowy w zakresie wysokości stawki czynszu. Podjęcie negocjacji będzie uzależnione od sytuacji panującej na rynku nieruchomości potwierdzonej analizą stawek czynszu przeprowadzoną przez wynajmującego.

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

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

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

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

§ 10. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Rafał Miastowski

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR 523/2024
ZARZĄDU DZIELNICY MOKOTÓW
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

w sprawie przeznaczenia do najmu na okres 10 lat lokalu użytkowego nr (...) przy ul (...) na rzecz dotychczasowego najemcy, wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy oraz obniżenia kaucji

Na podstawie art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz § 2 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 Mokotów m.st. Warszawy podejmuje ustalenia w sprawach najmu lokali, a w szczególności ustalenia dotyczące oddawania w najem lokali na rzecz dotychczasowych najemców, wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy najmu oraz obniżenia kaucji na podstawie materiałów przygotowanych przez wydział dla dzielnicy lub zarządcę.

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy poinformował, że wpłynął wniosek dotychczasowego najemcy, Pani (...), z prośbą o wyrażenie zgody na zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...), na okres 10 lat. Przedmiotowy lokal użytkowy zajmuje powierzchnię 77,32 m², usytuowany jest na parterze, z wejściem z ulicy, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Najemca pozyskał lokal poza procedurą konkursową i najmuje go od dnia 09.01.2014 r. Obecnie na podstawie umowy najmu na czas oznaczony zawartej w dniu 17.02.2020 r. z mocą obowiązywania od dnia 09.01.2020 r. do dnia 08.01.2025 r., z przeznaczeniem na klubokawiarnię o profilu podróźniczym połączoną ze sprzedażą produktów spożywczo -przemysłowych i rękodzieła. Stawka czynszu netto, wnoszona przez najemcę wynosi 69,98 PLN/m² powierzchni lokalu. W wyniku przeprowadzonych w dniu 18.09.2024 r., negocjacji najemca wnioskuje o stawkę czynszu netto w wysokości 77,00 PLN/m² powierzchni lokalu, okres trwania umowy 10 lat oraz możliwość utrzymania kaucji w obniżonej wysokości, tj. w wysokości równowartości dwumiesięcznego czynszu brutto i dwumiesięcznych opłat brutto. Jednocześnie strony ustaliły, że raz na 5 lat mogą nastąpić negocjacje warunków umowy w zakresie wysokości stawki czynszu. Podjęcie negocjacji będzie uzależnione od sytuacji panującej na rynku nieruchomości potwierdzonej analizą stawek czynszu przeprowadzoną przez wynajmującego. Wynegocjowana stawka spełnia kryteria określone w dokumencie pt.: „Analiza stawek czynszu z tytułu najmu komunalnych lokali użytkowych położonych w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy”. Stan finansowy konta lokalu na dzień 22.10.2024 r. nie wykazywał zaległości. Ponadto, Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy powiadomił, że istnieją zgłoszone roszczenia zwrotne i odszkodowawcze do nieruchomości.

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 okres 10 lat na rzecz dotychczasowego najemcy lokalu użytkowego nr (...) usytuowanego przy ul. (...), ze stawką czynszu netto w wysokości 77,00 PLN/m² powierzchni lokalu,
- podanie do publicznej wiadomości „Wykazu lokali użytkowych przeznaczonych do najmu na rzecz dotychczasowego najemcy na okres 10 lat”,
- zawarcie kolejnej umowy najmu na okres 10 lat ww. lokalu użytkowego z dotychczasowym najemcą na warunkach określonych w Wykazie,
- obniżenie wysokości kaucji do aktualnej równowartości dwukrotności czynszu brutto i opłat brutto niezależnych od wynajmującego.