**Tekst ujednolicony**

zarządzenia nr 136/2020 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 lutego
2020 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, uwzględniający zmiany wynikające
z zarządzenia nr 947/2020 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 lipca 2020 r. zmieniającego zarządzenie w sprawie zasad najmu lokali użytkowych

**ZARZĄDZENIE NR 136/2020**

**PREZYDENTA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

**z dnia 5 lutego 2020 r.**

**w sprawie zasad najmu lokali użytkowych**

 Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz w związku z uchwałą Nr XXIII/663/2019 Rady m.st. Warszawy z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 14832) zarządza się, co następuje:

**Rozdział I**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.**1.Ustala się zasady najmu lokali użytkowych, zwanych dalej „lokalami”, na okres
do lat 3 oraz szczegółowy tryb oddawania w najem lokali użytkowych na okres dłuższy
niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat.

Lokalami użytkowymi są lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2019 r., poz. 737).

Ilekroć w niniejszym zarządzeniu jest mowa o:

###### wydziale dla dzielnicy - należy przez to rozumieć podstawową komórkę organizacyjną urzędu dzielnicy;

###### zarządcy – należy przez to rozumieć zarządzającego lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy;

uchwale – należy przez to rozumieć uchwałę XXIII/663/2019 Rady m.st. Warszawy
z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych;

konkursie – należy przez to rozumieć konkurs pisemny lub ustny, profilowany
lub nieprofilowany;

garażach – należy przez to rozumieć garaże, miejsca postojowe w halach garażowych oraz inne pomieszczenia służące do przetrzymywania pojazdów mechanicznych;

ciągu handlowo-usługowym – należy przez to rozumieć odcinek ulicy z lokalami użytkowymi mającymi bezpośrednie wejście od ulicy, z ekspozycją witryn, o intensywnym ruchu pieszym lub kołowym adekwatnym do specyfiki dzielnicy;

rozporządzeniu – należy przez to rozumieć rozporządzenie Rady Ministrów z dnia
14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów
oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz. 1490);

obszarze rewitalizacji – należy przez to rozumieć obszar, o którym mowa w uchwale Nr XVII/367/2015 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 września 2015 r. w sprawie przyjęcia Zintegrowanego Programu Rewitalizacji miasta stołecznego Warszawy do 2022 roku, zmienionej uchwałą Nr XXXIII/809/2016 z dnia 25 sierpnia 2016 r. Rady
m.st. Warszawy lub obszar wyznaczony w gminnym programie rewitalizacji
m.st. Warszawy;

operatorze najmu – należy przez to rozumieć przedsiębiorcę wyłonionego w wyniku przeprowadzonego przetargu na łączne wynajęcie, co najmniej 3, ale nie więcej niż
10 lokali położonych na obszarze rewitalizacji, który zobowiąże się do wykonania
na własny koszt kompleksowego remontu wynajętych mu lokali, przed rozpoczęciem w nich działalności lub ich podnajęciem;

koncepcji gospodarowania lokalami użytkowymi - należy przez to rozumieć dokument opracowany przez specjalistyczną firmę na zlecenie Prezydenta m.st. Warszawy, zawierający rekomendację zestawu branż i profili najemców dla określonego obszaru.

Zarządzenia nie stosuje się do:

oddawania lokali do korzystania jednostkom organizacyjnym m.st. Warszawy nieposiadającym osobowości prawnej;

lokali zarządzanych przez Zarząd Pałacu Kultury i Nauki Sp. z o.o. oraz jednostki organizacyjne m.st. Warszawy, jeżeli najem lokali pozostających w zarządzaniu tych jednostek regulują odrębne przepisy;

szkół, przedszkoli i placówek oświatowych;

wynajmowania lokali będących pracowniami do prowadzenia działalności twórczej
w dziedzinie kultury i sztuki oraz lokali będącymi warszawskimi historycznymi pracowniami artystycznymi. Zasady wynajmowania pracowni do prowadzenia działalności twórczej w dziedzinie kultury i sztuki oraz warszawskich historycznych pracowni artystycznych określa odrębne zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy.

W przypadku lokali pozostających w zarządzaniu jednostek organizacyjnych
m.st. Warszawy, dla których nie ustalono odrębnych przepisów regulujących najem lokali, decyzje zastrzeżone dla zarządu dzielnicy lub burmistrza, podejmuje osoba posiadająca stosowne pełnomocnictwo udzielone przez Prezydenta m.st. Warszawy.

**Rozdział II**

**Przeznaczanie lokali do najmu**

**§ 2.** 1. Ustalenia co do przeznaczenia lokali do najmu dokonywane są zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobem lokali m.st. Warszawy.

1. Lista lokali przeznaczonych do najmu, wraz z rodzajem działalności, która ma być w nich prowadzona, na rzecz operatora najmu wymaga uzgodnienia z Biurem Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy i Biurem Rozwoju Gospodarczego Urzędu m.st. Warszawy.
2. Lista lokali przeznaczonych do najmu, wraz z rodzajem działalności, która ma być w nich prowadzona, zlokalizowanych na obszarach dla których opracowana została koncepcja gospodarowania lokalami użytkowymi wymaga uzgodnienia z Biurem Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy.
3. Zarząd dzielnicy na podstawie ustaleń, o których mowa w ust. 1, sporządza i podaje
do publicznej wiadomości wykaz lokali położonych na terenie dzielnicy przeznaczonych
do najmu, zgodnie z art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.[[1]](#footnote-1)), z zastrzeżeniem ust. 5.
4. W przypadku opróżniania lokalu, informację o przeznaczeniu lokalu do najmu należy podać do publicznej wiadomości nie później niż w ciągu 30 dni w przypadku konkursu i 60 dni
w przypadku przetargu, od dnia jego opróżnienia, a przetarg/konkurs należy ogłosić nie później niż w ciągu 14 dni od dnia zdjęcia wykazu lokali, o którym mowa w ust. 4. W przypadku nie wyłonienia najemcy w pierwszym przetargu/konkursie drugi przetarg/konkurs należy ogłosić nie później niż po 60 dniach pod warunkiem, że przepisy zarządzenia nie stanowią inaczej,
z zastrzeżeniem ust. 6. Termin ten nie dotyczy lokali użytkowych, dla których zgodnie
z komunikatem zostali wyłonieni najemcy, jednak nie doszło do podpisania umowy najmu.
W tym przypadku przetarg/konkurs ogłasza się nie później niż po 60 dniach od dnia otrzymania oświadczenia o rezygnacji z najmu lub upływu terminu na podpisanie umowy najmu.
5. Przepisu ust. 5 nie stosuje się w przypadku:
6. konieczności wykonania prac remontowych w lokalu przez wynajmującego;
7. konieczności wykonania prac w częściach wspólnych przez wspólnotę mieszkaniową uniemożliwiających wynajęcie lokalu;
8. konieczności uzyskania opinii konserwatorskiej lub decyzji innego organu;
9. przeznaczenia lokalu do wynajęcia na rzecz konkretnego podmiotu lub instytucji
z pominięciem procedury konkursowej/przetargowej.

**Rozdział III**

**Przygotowanie lokali do najmu**

**§ 3.** Zarządca powinien odpowiednio przygotować lokal do najmu w szczególności:

1. uprzątnąć rzeczy pozostałe po poprzednim najemcy;
2. umyć witryny i okna oraz usunąć z nich wszelkie reklamy, hasła, naklejki, itp.;
3. zadbać o przestrzeń przed lokalem;
4. w witrynach, oknach lub na drzwiach w widocznym miejscu powinien znajdować się baner z informacją dotyczącą wynajmu lokalu wraz z danymi kontaktowymi.

**Rozdział IV**

**Najem lokali na okres do lat 3**

**§ 4.** Oddanie lokali w najem na czas oznaczony do lat 3 wymaga przeprowadzenia konkursu pisemnego lub ustnego, z zastrzeżeniem § 5.

**§ 5.** 1.Poza konkursem mogą być oddawane w najem lokale:

* 1. niewynajęte, pomimo przeprowadzonych dwóch konkursów;
	2. stanowiące piwnice, sutereny oraz poddasza, które nie zostały wynajęte
	po przeprowadzeniu jednego konkursu z powodu braku ofert, przy czym lokale te mogą zostać wynajęte wspólnotom mieszkaniowym oraz osobom fizycznym
	na pomieszczenia gospodarcze, o ile nie zostały wynajęte przez kolejne 3 miesiące
	od dnia umieszczenia ich w wykazie lokali oddawanych w najem poza konkursem;
	3. garaże, które nie zostały wynajęte po przeprowadzeniu jednego konkursu z powodu braku ofert spełniających wymogi konkursu;
	4. na rzecz przedsiębiorcy, który wynajmuje lub wynajmował w okresie ostatnich
	3 miesięcy przed złożeniem wniosku pokój lub biurko w Centrum Przedsiębiorczości Smolna lub Centrum Kreatywności Targowa;
	5. na rzecz osób prawnych m.st. Warszawy na prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, naukowej, opiekuńczej, oświatowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej, turystycznej, leczniczej, jeżeli cele te są ich celami statutowymi albo określonymi w umowie spółki (akcie założycielskim), a ich dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową albo określoną w umowie spółki (akcie założycielskim);
	6. na rzecz organizacji pozarządowych na prowadzenie działalności pożytku publicznego, o której mowa w art. 4 ust 1 i 2 ustawy o działalności pożytku publicznego
	i o wolontariacie (Dz. U. z 2019 r. poz. 688 i 1570) oraz na prowadzenie przez
	te organizacje działalności gospodarczej pod warunkiem, że całość dochodów z tej działalności jest przeznaczana na działalność statutową, przy czym w przypadku spółdzielni socjalnych warunek ten uznaje się za spełniony również, gdy całość dochodów z działalności jest dzielona i przeznaczana na dalszą działalność w sposób określony w statucie, z zastrzeżeniem, że lokale te nie mogą być usytuowane
	na parterach w ciągach handlowo-usługowych, za wyjątkiem szczególnie uzasadnionych przypadków po uprzednim uzyskaniu zgody Prezydenta m.st. Warszawy. Przykładowy wzór wniosku dla organizacji pozarządowych stanowi załącznik nr 8 do zarządzenia;
	7. na rzecz organów administracji rządowej i samorządowej oraz na rzecz państwowych
	i samorządowych jednostek organizacyjnych;
	8. na rzecz organów wymiaru sprawiedliwości oraz jednostek organizacyjnych prokuratury;
	9. na rzecz Kancelarii Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej i Kancelarii Senatu Rzeczypospolitej Polskiej;
	10. na siedziby partii politycznych, na biura poselskie, senatorskie i poselsko-senatorskie oraz biura radnych;
	11. na rzecz podmiotu, któremu została wypowiedziana umowa najmu z przyczyn innych niż prowadzenie działalności niedopuszczalej określonej w § 35, a przyczyna wypowiedzenia umowy ustała;
	12. na rzecz organizacji związkowych reprezentatywnych w rozumieniu przepisów
	o Radzie Dialogu Społecznego i wojewódzkich radach dialogu społecznego;
	13. co do których w miejsce umowy zawartej na czas nieoznaczony zawiera się kolejną umowę najmu z tym samym podmiotem, której przedmiotem jest ten sam lokal,
	o ile podmiot wyrazi taką wolę i wywiązuje się z postanowień dotychczasowej umowy, w tym z zobowiązań finansowych wobec m.st.Warszawy, a lokal zostanie przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres;
	14. w przypadku określonym w § 2 uchwały, o ile podmiot wyrazi taką wolę;
	15. na rzecz przedsiebiorców prowadzących działalność gospodarczą na terenie likwidowanych przez m.st. Warszawę targowisk, pawilonów handlowych oraz hal kupieckich, z wyłączeniem osób prowadzących handel obwoźny, z zastrzeżeniem,
	że działalność gospodarcza tych przedsiębiorców została zarejestrowana w Warszawie, w rejestrze przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy lub została wpisana do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej z miejscem wykonywania działalności gospodarczej
	na terenie m.st. Warszawy;
	16. na rzecz rolników prowadzących sprzedaż, o której mowa w art. 20 ust 1c ustawy
	z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1387, 1358, 1394 i 1495), na terenie likwidowanych przez m.st. Warszawę targowisk, pawilonów handlowych oraz hal kupieckich, z wyłączeniem osób prowadzących handel obwoźny, w celu kontynuacji sprzedaży, o której mowa w art. 20 ust 1c tej ustawy;
	17. co do których po umowie dzierżawy zawartej na czas oznaczony zawiera się umowę najmu z tym samym podmiotem na okres do 3 lat, której przedmiotem jest ten sam lokal, o ile podmiot wywiązuje się z postanowień dotychczasowej umowy, w tym zobowiązań finansowych wobec m.st.Warszawy, a lokal zostanie przeznaczony do wynajęcia
	na dalszy okres;
	18. o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 11;
	19. w przypadku określonym w § 7 ust. 1 i 2;
	20. na rzecz instytucji kultury dla których organizatorem lub współprowadzącym jest
	m.st. Warszawa na prowadzenie działalności statutowej;
	21. garaże na rzecz osoby poruszającej się na wózku w celu przechowywania elektrycznego wózka inwalidzkiego.
1. Czynsze za lokale, o których mowa w ust. 1, ustalane są w drodze negocjacji stron,
z zastrzeżeniem, że w odniesieniu do lokali, o których mowa w ust. 1 pkt 4, 15, 16 czynsz,
uzyskany w wyniku negocjacji nie może być niższy niż wywoławczy czynsz przewidziany
dla lokali wystawianych do konkursu.
2. Ustalenia w sprawach wymienionych w ust. 1 i 2 podejmuje zarząd dzielnicy,
z zastrzeżeniem, że zarząd dzielnicy może powierzyć zarządcy ustalenia w sprawach lokali,
o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 19.

**§ 6**. 1. Dopuszcza się:

* 1. rozliczenie w trakcie najmu części udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę na remont lub podwyższających trwale wartość lokalu, w tym również prac konserwatorskich, w zakresie uzgodnionym z wynajmującym z zastrzeżeniem § 21
	ust. 5. Rozliczenie pozostałej części udokumentowanych nakładów następuje
	po zakończeniu umowy, z uwzględnieniem amortyzacji;
	2. rozliczenie w trakcie najmu udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę na usunięcie barier architektonicznych dla osób starszych i z niepełnosprawnością,
	w zakresie uzgodnionym z wynajmującym;
	3. obniżenie czynszu z tytułu nieodpłatnego udostępniania na warunkach określonych
	w umowie toalet do użytku publicznego, w zależności od liczby udostępnianych toalet;
	4. obniżenie czynszu przez okres 18 miesięcy za korzystanie z lokalu wynajętego w trybie, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 1 i 2 , przez osoby bezrobotne zarejestrowane
	w Urzędzie Pracy m.st. Warszawy, objęte programem aktywizacji zawodowej;
	5. jednokrotne obniżenie czynszu z powodu pogorszenia sytuacji finansowej najemcy
	z ważnych przyczyn losowych, przy czym obniżenie czynszu nie może przekroczyć
	3 miesięcy w okresie 5 lat, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy pogorszenie sytuacji finansowej związane jest z wprowadzeniem na podstawie rozporządzenia Ministra lub Rady Ministrów określonych ograniczeń, nakazów lub zakazów związanych z wystąpieniem stanu epidemii lub innego zagrożenia, dopuszcza się obniżenie czynszu na okres od wprowadzenia tych ograniczeń, nakazów lub zakazów do 30 dni od dnia ich zniesienia, a okres 5 lat nie ma zastosowania;
	6. wyrażenie zgody na podnajem lokalu na okres nieprzekraczający 1 roku z możliwością przedłużenia, przy czym powierzchnia podnajmowana nie może przekroczyć 50 % powierzchni wynajmowanego lokalu, z jednoczesnym podwyższeniem czynszu najmu za powierzchnię podnajmowaną nie mniej niż o 50 %, z zastrzeżeniem, że:
		1. w przypadku prowadzenia działalności wymagającej uzyskania koncesji
		lub zezwolenia, zgoda może być wyrażona na okres do 30 miesięcy z możliwością przedłużenia po upływie tego okresu,
		2. podmiotom, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 6 oraz podmiotom, o których mowa
		w § 5 ust. 1 pkt 12, zgoda może zostać wyrażona na rzecz innych organizacji pozarządowych oraz innych organizacji związkowych, przy czym w uzasadnionych przypadkach, za zgodą Prezydenta m.st. Warszawy można odstąpić od podwyższenia czynszu najmu za powierzchnię podnajmowaną,
		3. podmiotom, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 10, zgoda na podnajem może zostać wyrażona wyłącznie na rzecz innych posłów, senatorów i radnych z przeznaczeniem na biura poselskie, senatorskie i poselsko-senatorskie lub biura radnych,
		4. podmiotom, o których mowa w pkt 4, zgoda na podnajem może zostać wyrażona
		po ustaniu okresu obniżenia czynszu;
	7. wyrażenie zgody na podnajem, podmiotom o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 6
	oraz podmiotom, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 12, lokalu na okres nieprzekraczający 1 roku, z możliwością jego przedłużenia, na rzecz podmiotów innych niż organizacje pozarządowe oraz organizacje związkowe, przy czym powierzchnia podnajmowana nie może przekraczać 50 % powierzchni wynajmowanego lokalu, z jednoczesnym podwyższeniem czynszu za powierzchnię podnajmowaną do poziomu rynkowego
	w danym rejonie;
	8. wyrażenie zgody na podnajem podmiotom, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 7 lokalu
	na okres nieprzekraczający 1 roku, z możliwością jego przedłużenia na rzecz podmiotów, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 6 i 7, przy czym powierzchnia podnajmowana nie może przekraczać 50 % powierzchni wynajmowanego lokalu;
	9. wyrażenie zgody na podnajem lokalu przez osoby prawne m.st. Warszawy prowadzące działalność określoną w § 5 ust. 1 pkt 5, przy czym powierzchnia podnajmowana nie może przekroczyć 50 % powierzchni wynajmowanego lokalu;
	10. wyrażenie zgody na podnajem lokalu przez franczyzodawców na rzecz ich franczyzobiorców z jednoczesnym podwyższeniem czynszu za powierzchnię podnajmowaną nie mniej niż o 50 %;
	11. możliwość zamiany lokalu na inny równorzędny lokal, w sytuacjach gdy jest to uzasadnione:
		1. zamierzeniami inwestycyjnymi m.st. Warszawy,
		2. zaspokajaniem potrzeb lokalowych Urzędu m.st. Warszawy i jednostek organizacyjnych m.st. Warszawy,
		3. koniecznością realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego,
		4. koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane zbycie w drodze przetargu nieruchomości albo lokalu lub udziału w nieruchomości wskutek którego nastąpi całkowite wyzbycie się przez m.st Warszawę udziału w nieruchomości,
		5. stanem technicznym garażu, jeżeli zakres prac remontowych leżących
		po stronie wynajmującego uniemożliwia prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu, a m.st. Warszawa posiada w obrębie tej samej dzielnicy wolny garaż o podobnych parametrach,
		6. zwrotem nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcom prawnym,
		7. zamianą garażu dla dotychczasowego najemcy, na inny wolny garaż pod tym samym adresem,
		8. innymi ważnymi potrzebami m.st. Warszawy wynikającymi z odrębnych przepisów prawa;
	12. wyrażenie zgody na oddawanie w najem na rzecz najemcy lokalu, z pominięciem konkursu, pomieszczeń nie spełniających warunków lokalu samodzielnego
	w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w sytuacji, gdy wynajęty lokal oraz pomieszczenia, o których mowa powyżej, są względem siebie przyległe;
	13. obniżenie czynszu najemcy, który oczekuje na wydanie zgody na rozpoczęcie prac remontowych w lokalu, przy czym okres ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące,
	z zastrzeżeniem, że w uzasadnionych i udokumentowanych przypadkach okres ten może być wydłużony do 6 miesięcy, z wyłączeniem lokali, o których mowa w pkt 15 ppkt a;
	14. obniżenie czynszu, w przypadku prowadzenia robót na terenie bezpośrednio przylegającym do nieruchomości lub w nieruchomości, przez m.st. Warszawę, osoby prawne m. st. Warszawy oraz wspólnoty mieszkaniowe, których członkiem jest
	m.st. Warszawa, utrudniających wykonywanie działalności w lokalu, bądź powodujących utrudnienia w korzystaniu z garażu – za czas trwania tych robót;
	15. w stosunku do lokali położonych na obszarze rewitalizacji:
1. obniżenie czynszu najemcy, który pozyskał lokal w wyniku wygranego konkursu,
a także poza konkursem, na okres oczekiwania na wydanie zgody na rozpoczęcie prac remontowych oraz wykonania prac remontowych w lokalu, przy czym łącznie okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy, przy czym obniżenie czynszu
za okres prac remontowych nie może przekroczyć 3 miesięcy,
2. obniżenie czynszu za korzystanie z lokalu o 10 %, w przypadku pełnego etatu
lub o 5%, w przypadku co najmniej połowy etatu, przez okres zatrudnienia
na podstawie umowy o pracę w tym lokalu, za każdą osobę zamieszkującą
na tym obszarze z zastrzeżeniem, że maksymalna wysokość obniżenia czynszu
nie może przekroczyć 20 %;
	1. obniżenie czynszu za korzystanie z lokalu przez osoby prawne, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 5, organizacje kombatanckie prowadzące działalność określoną w § 5 ust. 1 pkt 6 oraz instytucje kultury, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 20.
3. Na wniosek najemcy obniża się czynsz za korzystanie z lokalu przez organizacje pozarządowe realizujące w tym lokalu zadania ze środków m.st. Warszawy za czas
ich realizacji.
4. Zasady podnajmu lokalu, o których mowa w ust. 1 pkt 6a, 6b, 7-10 mogą być zastosowane na obszarze rewitalizacji, jedynie pod warunkiem, że działalność prowadzona w lokalu przez podnajemcę sprzyja rewitalizacji w dzielnicy.
5. Ustalenia w sprawach wymienionych w ust. 1 i 2, podejmuje zarząd dzielnicy, przy czym granice dopuszczalnych obniżek czynszu, o których mowa w ust. 1 i 2, wyznacza suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego wynikających z utrzymania lokalu, w tym koszty eksploatacyjne wynajmującego, opłaty eksploatacyjne i na fundusz remontowy ponoszone na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, koszty konserwacji i remontów, oraz inne opłaty niezależne od wynajmującego.

**Rozdział V**

Najem miejsc postojowych usytuowanych w halach garażowych

§ 7. 1. Miejsca postojowe usytuowane w budynkach mieszkalnych są wynajmowane
w pierwszej kolejności właścicielom lokali, lokatorom lokali mieszkalnych oraz najemcom lokali użytkowych w tych budynkach, z zastrzeżeniem, że jeden podmiot może wynająć maksymalnie dwa miejsca postojowe na preferencyjnych warunkach.

1. W przypadku, gdy liczba miejsc postojowych jest mniejsza niż liczba osób zainteresowanych wynajęciem miejsca postojowego, pierwszeństwo w najmie jednego miejsca przysługuje osobie z niepełnosprawnością lub opiekunowi osoby z niepełnosprawnością,
a pozostałe wnioski są rozpatrywane w kolejności ich zgłoszeń.
2. W przypadku, gdy liczba miejsc postojowych jest większa niż liczba osób zainteresowanych wynajęciem miejsca postojowego, na niewynajęte miejsca postojowe ogłasza się konkurs.
3. Miejsca postojowe, które nie zostały wynajęte po przeprowadzeniu jednego konkursu
z powodu braku ofert spełniających wymogi konkursu, do czasu wyłonienia najemcy, mogą zostać przeznaczone na miejsca dostępne dla gości odwiedzających mieszkańców tego budynku.

§ 8. 1. Wysokość czynszu za najem miejsca postojowego dla osób, o których mowa w § 7 ust. 1 jest ustalana przez zarząd dzielnicy, w jednakowej wysokości dla danego budynku mieszkalnego i podlega ona waloryzacji zgodnie z § 26.

1. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, obniża się o 50 % w przypadku wynajęcia jednego miejsca postojowego osobie z niepełnosprawnością lub opiekunowi osoby z niepełnosprawnością, jeżeli jest ona właścicielem lokalu lub najemcą lokalu mieszkalnego w danym budynku,
z zastrzeżeniem, że czynsz po obniżce nie może być niższy niż określony w § 6 ust. 4.
2. Wysokość wywoławczego czynszu za najem miejsca postojowego w przypadku, o którym mowa w § 7 ust. 3, nie może być niższa niż wysokość czynszu, o którym mowa w ust. 1.
3. Procedurę oraz termin składania wniosków przez osoby o których mowa w § 7 ust. 1 określi zarząd dzielnicy.

**Rozdział VI**

**Procedura przeprowadzania konkursów**

**§ 9.** 1. Konkurs ogłasza, organizuje i przeprowadza burmistrz, czynności te burmistrz może przekazać zarządcy.

1. Czynności związane z przygotowaniem konkursu wykonywane są przy pomocy wydziału dla dzielnicy lub zarządcy.
2. Przewodniczącego, wiceprzewodniczącego, sekretarza oraz członków komisji konkursowej w składzie od 3 do 9 osób wyznacza burmistrz spośród pracowników urzędu dzielnicy
i pracowników zarządcy, dających rękojmię rzetelnego przeprowadzenia i rozstrzygnięcia konkursu. Ponadto, w skład komisji mogą wchodzić pracownicy Urzędu m.st. Warszawy wskazani przez Prezydenta m.st. Warszawy.
3. Zakres i tryb pracy komisji konkursowej określa [załącznik nr](file:///C%3A%5CBPL%5Cgara%C5%BCe%20i%20%C5%BC%C5%82obki%5C4.%20do%20uzgodnienia%5Cza%C5%82.%201%20%28komisje%29.doc) 1 do zarządzenia.
4. Organizator konkursu określa regulamin konkursu oraz warunki najmu lokalu, przy czym:
	1. warunki najmu lokalu powinny obejmować w szczególności:
		1. wysokość wywoławczego czynszu,
		2. określenie celów, na jakie lokal może być wykorzystany lub celów, na jakie lokal
		nie może być wykorzystany,
		3. czas, na jaki lokal zostanie wynajęty;
	2. warunki najmu mogą obejmować spłatę wierzytelności poprzedniego najemcy z tytułu użytkowania lokalu;
	3. podstawowym kryterium oceny jest wysokość proponowanego czynszu, jednak organizator konkursu może dodać dodatkowe pozacenowe kryteria wyboru, przy czym jednym z pozacenowych kryteriów oceny może być uczestnictwo oferenta w programie „Warszawska Karta Rodziny”, z zastrzeżeniem ppkt 4;
	4. w przypadku lokali przewidzianych do najmu na rzecz organizacji o których mowa
	w § 5 ust. 1 pkt 6 dopuszcza się, aby jedynym kryterium wyboru oferty był program prowadzonej działalności.

**§ 10.** 1. Ogłoszenie o konkursie zamieszcza się w szczególności w serwisach internetowych, na stronie internetowej m.st. Warszawy, w tym na stronie internetowej urzędu dzielnicy lub zarządcy, na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń urzędu dzielnicy lub zarządcy, a w przypadku braku Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń na tablicy ogłoszeń danej jednostki
oraz na drzwiach lub w witrynie lokalu przeznaczonego do najmu.

1. Ogłoszenie o konkursie wraz z listą lokali, które zostały umieszczone w wykazie lokali przeznaczonych do najmu na czas oznaczony, podaje się do publicznej wiadomości
w terminach określonych w regulaminie konkursu.
2. W ogłoszeniu o konkursie podaje się:
3. dane dotyczące lokalu obejmujące:
	* 1. adres i usytuowanie,
		2. powierzchnię podstawową oraz powierzchnię innych pomieszczeń lub kondygnacji składających się na powierzchnię całkowitą lokalu;
4. informację dotyczącą:
5. stanu formalno-prawnego lokalu,
6. stanu technicznego lokalu,
7. opinii Stołecznego Konserwatora Zabytków,
8. zakresu ochrony konserwatorskiej,
9. dostępności lokalu dla osób z niepełnosprawnościami;
10. warunki najmu lokalu, obejmujące w szczególności:
11. wywoławczy miesięczny czynsz netto w złotych, który może być wyrażony według stawki w zł za 1 m2 powierzchni lokalu,
12. określenie celów, na jakie lokal może być wykorzystany lub celów, na jakie nie może być wykorzystany,
13. czas, na jaki lokal zostanie wynajęty;
14. informację o innych warunkach konkursu, w tym m. in. o ograniczeniach akustycznych lub warunkach prowadzenia działalności koniecznych dla zapewnienia odpowiednich warunków życia okolicznych mieszkańców;
15. okres związania ofertą, nie dłuższy niż 60 dni od daty otwarcia ofert konkursowych
albo daty licytacji czynszu;
16. wymogi dotyczące formy złożenia oferty w konkursie pisemnym w podwójnej kopercie:
	* 1. kopercie wewnętrznej, zaklejonej i ostemplowanej bądź podpisanej w miejscu
		jej zaklejenia, oraz opatrzonej informacją, którego lokalu dotyczy oraz danymi identyfikującymi oferenta,
		2. nieprzezroczystej kopercie zewnętrznej zaklejonej taśmą, uniemożliwiającej odczytanie pod światło jakichkolwiek danych znajdujących się w środku koperty wewnętrznej, koperta powinna być jednolita – nie powinna mieć żadnych oznaczeń, niedopuszczalne jest użycie koperty np. z nazwą lub logo firmy;
17. wysokość wadium**,** a także termin i sposób jego wniesienia i zwrotu;
18. wymogi dotyczące treści oferty, których brak skutkuje jej odrzuceniem:
	* 1. imię i nazwisko oraz adres oferenta będącego osobą fizyczną albo nazwa lub firma oraz siedziba oferenta będącego osobą prawną lub jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej,
		2. data sporządzenia oferty,
		3. adres lokalu, o który ubiega się oferent,
		4. oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z warunkami konkursu i przyjęciu
		tych warunków bez zastrzeżeń,
		5. oświadczenie oferenta o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu
		lub projektem protokołu zdawczo-odbiorczego oraz z przykładowym wzorem umowy najmu,
		6. oferowana wysokość czynszu netto w złotych, który może być wyrażony według stawki w zł za 1 m2 powierzchni lokalu,
		7. określenie rodzaju działalności, która faktycznie ma być prowadzona w lokalu, uwzględniającej jego parametry (nie dotyczy ofert na najem garaży),
		8. oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych oferenta
		w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia konkursu, przy zachowaniu zasady jawności postępowania konkursowego i wyniku konkursu;
19. wymagane dokumenty dołączone do oferty, których brak skutkuje jej odrzuceniem:
20. oświadczenie o prowadzeniu działalności przez podmiot składający ofertę,
z wyłączeniem ofert na najem garaży składanych przez osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej. W przypadku braku możliwości dotrzymania terminów proceduralnych przez oferenta będącego osobą fizyczną
i planującego rozpoczęcie działalności gospodarczej, dopuszcza się złożenie oświadczenia, że w przypadku wygrania konkursu oświadczenie potwierdzające prowadzenie działalności gospodarczej zostanie dostarczone przed podpisaniem umowy najmu,
21. w przypadku, gdy umowa ma być zawierana przez pełnomocnika – pełnomocnictwo udzielone w formie pisemnej,
22. oświadczenie, że podmiot składający ofertę nie jest w stanie likwidacji
lub upadłości, oświadczenie o braku zaległości w opłatach wobec Skarbu Państwa i ZUS, z wyłączeniem ofert na najem garaży składanych przez osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej,
23. oświadczenie o adresach innych wynajmowanych lokali stanowiących własność m.st. Warszawy oraz o wywiązywaniu się z postanowień tych umów, w tym braku zaległości w opłatach z tytułu najmu tych lokali,
24. oświadczenie wszystkich wspólników oraz zarządu podmiotu o adresach innych lokali stanowiących własność m.st. Warszawy wynajmowanych przez podmiot,
w którym są oni wspólnikami, oraz o wywiązywaniu się z postanowień tych umów, w tym braku zaległości w opłatach dotyczących tych lokali,
25. oświadczenie, że oferent nie figuruje w rejestrze dłużników prowadzonym przez biura informacji gospodarczej, o których mowa w przepisach o udostępnieniu informacji gospodarczych,
26. w przypadku oferenta będącego osobą fizyczną, pozostającego w związku małżeńskim – oświadczenie małżonka o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu,
27. dowód wniesienia wadium (oryginał lub kopia);
28. informację o miejscu i czasie, w którym można zapoznać się ze stanem technicznym lokalu, w tym dokumentacją zawierającą szczegółowy opis stanu technicznego lokalu oraz zakres prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia, z projektem protokołu zdawczo-odbiorczego oraz ze wzorem umowy najmu;
29. informację, że w przypadku rezygnacji wybranego oferenta bądź nie podpisania umowy z oferentem, który wygrał konkurs lub z innych przyczyn niezależnych
od wynajmującego, komisja ma możliwość wyboru kolejnej oferty w ciągu 60 dni
od daty otwarcia ofert konkursowych albo od daty licytacji czynszu.
30. Burmistrz ma prawo wycofania lokalu wystawionego do konkursu, ale nie później niż na 2 dni przed ostatecznym terminem składania ofert oraz unieważnienia konkursu w całości lub w części.

**§ 11.** 1. Do konkursu przystąpić mogą podmioty, które wniosą wadium.

1. Wysokość wadium jest równa wywoławczemu miesięcznemu czynszowi netto za lokal, określonemu w konkursie, a w uzasadnionych przypadkach może być podwyższona, jednakże nie więcej niż do trzykrotności tej kwoty.
2. W przypadku złożenia przez jednego oferenta ofert w sprawie najmu więcej niż jednego lokalu, oferent zobowiązany jest:
	1. w przypadku zamiaru wynajęcia tylko jednego z wybranych lokali - do wniesienia najwyższego z wadiów;
	2. w przypadku zamiaru wynajęcia kilku wybranych lokali - do wniesienia wadium
	za każdy lokal.
3. Wadium można wpłacić gotówką lub przelewem na rachunek bankowy podany
w regulaminie konkursu. Za datę wpłaty uznaje się dzień uznania w/w rachunku bankowego kwotą wpłaconego wadium.
4. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał konkurs nie podlega zwrotowi i zalicza się je zgodnie z decyzją burmistrza na poczet czynszu lub na poczet kaucji.
5. W przypadku, gdy z przyczyn leżących po stronie oferenta, oferent który wygrał konkurs nie zawarł umowy najmu w terminie 14 dni od dnia wywieszenia komunikatu o rozstrzygnięciu konkursu, wadium nie podlega zwrotowi.
6. Oferentom, których oferty zostały rozpatrzone negatywnie, wadium zwraca się w godzinach otwarcia kasy lub przelewem na wskazany przez nich rachunek bankowy, nie później
niż w ciągu 7 dni roboczych od dnia wywieszenia komunikatu o rozstrzygnięciu konkursu.

**Rozdział VII**

**Procedura przeprowadzania przetargów**

**§ 12.** 1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza burmistrz, czynności te burmistrz może przekazać zarządcy.

1. Czynności związane z przygotowaniem przetargu wykonywane są przy pomocy wydziału dla dzielnicy lub zarządcy.
2. Przewodniczącego, wiceprzewodniczącego, sekretarza oraz członków komisji przetargowej w składzie od 3 do 9 osób wyznacza burmistrz spośród pracowników urzędu dzielnicy
i pracowników zarządcy, dających rękojmię rzetelnego przeprowadzenia i rozstrzygnięcia przetargu.Ponadto, w skład komisji mogą wchodzić pracownicy Urzędu m.st. Warszawy wskazani przez Prezydenta m.st. Warszawy.
3. Zakres i tryb pracy komisji przetargowej określa [załącznik nr](file:///C%3A%5CBPL%5Cgara%C5%BCe%20i%20%C5%BC%C5%82obki%5C4.%20do%20uzgodnienia%5Cza%C5%82.%201%20%28komisje%29.doc) 1 do zarządzenia.
4. Organizator przetargu określa regulamin przetargu oraz warunki najmu lokalu, przy czym:
	1. warunki najmu lokalu powinny obejmować w szczególności:
		1. wywoławczy roczny czynsz netto w złotych, który może być wyrażony według stawki w zł za 1 m2 powierzchni lokalu,
		2. określenie celów, na jakie lokal może być wykorzystany lub celów, na jakie lokal nie może być wykorzystany,
		3. okres, na jaki lokal zostanie wynajęty;
	2. warunki najmu mogą obejmować spłatę wierzytelności poprzedniego najemcy z tytułu użytkowania lokalu;
	3. podstawowym kryterium oceny jest wysokość proponowanego rocznego czynszu netto, jednak organizator przetargu może dodać dodatkowe pozacenowe kryteria wyboru, przy czym jednym z pozacenowych kryteriów oceny może być uczestnictwo oferenta
	w programie „Warszawska Karta Rodziny”, z zastrzeżeniem ppkt 4;
	4. w przypadku lokali przewidzianych do najmu na rzecz organizacji o których mowa
	w § 5 ust. 1 pkt 6 uchwały dopuszcza się, aby jedynym kryterium wyboru oferty był program prowadzonej działalności.
5. W zakresie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów nieuregulowanych w zarządzeniu stosuje się odpowiednio przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz. 1490).

§ 13. 1. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości, co najmniej
na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie lokalnej, na stronach internetowych
m.st. Warszawy, w tym na stronie internetowej urzędu dzielnicy lub zarządcy,
na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń urzędu dzielnicy lub zarządcy, a w przypadku braku Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń na tablicy ogłoszeń danej jednostki oraz na drzwiach lub w witrynie lokalu przeznaczonego do najmu.
2. W ogłoszeniu o przetargu zamieszcza się dane wymienione w § 16 rozporządzenia oraz informacje o:
	1. stanie formalno-prawnym lokalu;
	2. stanie technicznym lokalu;
	3. rocznym wywoławczym czynszu netto;
	4. opinii Stołecznego Konserwatora Zabytków;
	5. zakresie ochrony konserwatorskiej;
	6. celach, na jakie lokal może być wykorzystany lub celach na jakie nie może być wykorzystany;
	7. czasie, na jaki lokal zostanie wynajęty;
	8. okresie związania ofertą, nie dłuższym niż 60 dni od daty otwarcia ofert przetargowych;
	9. wymogach, o których mowa w § 14;
	10. wysokości wadium, a także terminie i sposobie jego wniesienia i zwrotu;
	11. wymogach dotyczących treści oferty zgodnie z § 17 ust. 2 rozporządzenia;
	12. miejscu i czasie, w którym można zapoznać się ze stanem technicznym lokalu, w tym dokumentacją zawierającą szczegółowy opis stanu technicznego lokalu oraz zakres prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia, oraz z projektem protokołu zdawczo-odbiorczego oraz ze wzorem umowy najmu;
	13. możliwości wyboru kolejnej oferty w ciągu 60 dni od daty otwarcia ofert przetargowych, w przypadku rezygnacji wybranego oferenta bądź niepodpisania umowy z oferentem, który wygrał przetarg lub z innych przyczyn niezależnych
	od wynajmującego;
	14. innych warunkach przetargu, w tym m. in. o ograniczeniach akustycznych lub warunkach prowadzenia działalności, koniecznych dla zapewnienia odpowiednich warunków życia okolicznych mieszkańców.
3. Ogłoszenie zamieszczone w prasie lokalnej może zawierać skrócone informacje o przetargu oraz wskazanie miejsca/sposobu, w jaki można uzyskać pełne informacje.
4. Burmistrz ma prawo wycofania lokalu wystawionego do przetargu, ale nie później niż na 2 dni przed ostatecznym terminem składania ofert oraz unieważnienia przetargu w całości lub w części.

§ 14. 1. Wymogi dotyczące treści oferty, których brak skutkuje jej odrzuceniem:

* + 1. imię i nazwisko oraz adres oferenta będącego osobą fizyczną albo nazwa lub firma oraz siedziba oferenta będącego osobą prawną lub jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej;
		2. data sporządzenia oferty;
		3. adres lokalu, o który ubiega się oferent;
		4. oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z warunkami przetargu i przyjęciu tych warunków bez zastrzeżeń;
		5. oświadczenie oferenta o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, projektem protokołu zdawczo-odbiorczego oraz z przykładowym wzorem umowy najmu;
		6. oferowana wysokość rocznego czynszu netto w złotych, który może być wyrażony według stawki w zł za 1 m2 powierzchni lokalu (dotyczy przetargu pisemnego);
		7. określenie rodzaju działalności, która faktycznie ma być prowadzona w lokalu, uwzględniającej jego parametry;
		8. oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych oferenta
		w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia przetargu, przy zachowaniu zasady jawności postępowania przetargowego i wyniku przetargu.
1. Wymagane dokumenty dołączone do oferty, których brak skutkuje jej odrzuceniem:
	1. dowód wniesienia wadium;
	2. oświadczenie o prowadzeniu działalności przez podmiot składający ofertę.
	W przypadku braku możliwości dotrzymania terminów proceduralnych przez oferenta będącego osobą fizyczną i planującego rozpoczęcie działalności gospodarczej, dopuszcza się złożenie oświadczenia, że w przypadku wygrania przetargu oświadczenie potwierdzające prowadzenie działalności gospodarczej zostanie dostarczone przed podpisaniem umowy najmu;
	3. w przypadku, gdy umowa ma być zawierana przez pełnomocnika – pełnomocnictwo udzielone w formie pisemnej;
	4. oświadczenie, że podmiot składający ofertę nie jest w stanie likwidacji lub upadłości, oświadczenie o braku zaległości w opłatach wobec Skarbu Państwa i ZUS;
	5. oświadczenie o adresach innych wynajmowanych lokali stanowiących własność
	m.st. Warszawy oraz o wywiązywaniu się z postanowień tych umów, w tym braku zaległości w opłatach z tytułu najmu tych lokali;
	6. oświadczenie wszystkich wspólników podmiotu o adresach innych lokali stanowiących własność m.st. Warszawy wynajmowanych przez podmiot, w których są oni wspólnikami, oraz o wywiązywaniu się z postanowień tych umów, w tym braku zaległości w opłatach dotyczących tych lokali;
	7. oświadczenie, że oferent nie figuruje w rejestrze dłużników prowadzonym przez biura informacji gospodarczej, o których mowa w przepisach o udostępnieniu informacji gospodarczych.
2. Wymogi dotyczące formy złożenia oferty w przetargu pisemnym w podwójnej kopercie tj.:
	1. kopercie wewnętrznej, zaklejonej i ostemplowanej bądź podpisanej w miejscu jej zaklejenia, opatrzonej informacją, którego lokalu dotyczy oraz danymi identyfikującymi oferenta;
	2. nieprzezroczystej kopercie zewnętrznej zaklejonej taśmą, uniemożliwiającej odczytanie pod światło jakichkolwiek danych znajdujących się w środku koperty wewnętrznej; koperta powinna być jednolita – nie powinna mieć żadnych oznaczeń, niedopuszczalne jest użycie koperty np. z nazwą lub logo firmy.

**§ 15.** 1. Do przetargu przystąpić mogą podmioty, które wniosą wadium.

1. Termin wpłaty wadium oraz jego wysokość, która stanowi równowartość 1/12 rocznego czynszu, o którym mowa w § 12 ust. 5 pkt 1 ppkt a, a w uzasadnionych przypadkach może być podwyższona, jednakże nie więcej niż do 20 % rocznego czynszu, o którym mowa w § 12 ust. 5 pkt 1 ppkt a, wskazuje się w ogłoszeniu o przetargu.
2. W przypadku złożenia przez jednego oferenta ofert w sprawie najmu więcej niż jednego lokalu, oferent zobowiązany jest:
	1. w przypadku zamiaru wynajęcia tylko jednego z wybranych lokali - do wniesienia najwyższego z wadiów;
	2. w przypadku zamiaru wynajęcia kilku wybranych lokali - do wniesienia wadium
	za każdy lokal.
3. Wadium można wpłacić gotówką w kasie wskazanej w regulaminie przetargu
lub przelewem na rachunek bankowy podany w regulaminie przetargu, w takim przypadku
za datę wpłaty uznaje się dzień uznania w/w rachunku bankowego kwotą wpłaconego wadium.
4. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg nie podlega zwrotowi i zalicza się je zgodnie z decyzją burmistrza na poczet czynszu lub na poczet kaucji.
5. W przypadku, gdy z przyczyn leżących po stronie oferenta, oferent który wygrał przetarg nie zawarł umowy najmu w terminie 14 dni od dnia wywieszenia komunikatu o rozstrzygnięciu przetargu, wadium nie podlega zwrotowi.
6. Oferentom, których oferty zostały rozpatrzone negatywnie, wadium zwraca się
w godzinach otwarcia kasy lub przelewem na wskazany przez nich rachunek bankowy,
nie później niż w ciągu 7 dni roboczych od dnia wywieszenia komunikatu o rozstrzygnięciu przetargu.

**Rozdział VIII**

**Warunki przeprowadzania przetargów na operatora najmu**

§ 16. 1 Procedurę przetargu na operatora najmu przeprowadza się zgodnie z Rozdziałem VII, z zastrzeżeniem, że:

1. ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości, co najmniej na okres
60 dni przed wyznaczonym terminem przetargu;
2. w ogłoszeniu o przetargu zamieszcza się również informacje o:
3. minimalnym zakresie prac remontowych do wykonania na własny koszt przez operatora najmu, przed rozpoczęciem prowadzenia działalności w lokalach,
4. preferowanych przez dzielnicę celach na jakie lokale mogą być przeznaczone
i minimalnej powierzchni przeznaczonej na te cele;
5. wymaga się dołączenia do oferty:
6. koncepcji (zawierającej rzuty, przekroje, opis planowanych prac, wizualizację wnętrza lokalu oraz jego najbliższego otoczenia zewnętrznego) wyremontowanych lokali zaakceptowanych przez wydział właściwy do spraw architektury i budownictwa dla Dzielnicy, Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz Wspólnoty Mieszkaniowe,
7. szczegółowego zakresu planowanych do wykonania prac remontowych spełniających wymagania określone w ogłoszeniu o przetargu,
8. informacji o planowanym przeznaczeniu lokali wraz z określeniem powierzchni przeznaczonej na poszczególne rodzaje działalności spełniającej wymagania określone w ogłoszeniu o przetargu.
9. Przy wyborze oferty komisja przetargowa bierze pod uwagę zaoferowaną cenę oraz koncepcję wyremontowanych lokali, zgodnie z punktacją określoną w załączniku nr 10
do zarządzenia.

**Rozdział IX**

**Negocjacje warunków najmu**

**§ 17.** 1.Negocjacje dotyczą czynszu lub innych warunków najmu.

1. Wydział dla dzielnicy lub zarządca prowadzi negocjacje, a następnie wynegocjowane warunki przedstawia do zatwierdzenia zarządowi dzielnicy.
2. W imieniu najemcy negocjacje może prowadzić pełnomocnik. Pełnomocnictwo winno być udzielone w formie pisemnej.

**Rozdział X**

**Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi**

 **§ 18.** Lokale, o których mowa w § 2 uchwały można przeznaczyć do najmu na okres krótszy niż 5 lat w przypadku, gdy:

1. są oddawane na rzecz podmiotów, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1-6 uchwały;
2. jest to uzasadnione:
3. zamierzeniami inwestycyjnymi m.st. Warszawy,
4. zaspokajaniem potrzeb lokalowych Urzędu m.st. Warszawy i jednostek organizacyjnych m.st. Warszawy,
5. koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane zbycie całej nieruchomości w drodze przetargu.

**§ 19.** Lokale, o których mowa w § 3 ust. 4 uchwały można przeznaczyć do najmu na okres krótszy niż 10 lat jeżeli:

1. są to lokale oddawane na rzecz podmiotów, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1-6 uchwały;
2. nie zostały wynajęte mimo przeprowadzonego jednego przetargu na okres 10 lat;
3. zgodę wyrazi Prezydent m.st. Warszawy.

 **§ 20.** 1.W celu stworzenia warunków funkcjonowania usług rzemieślniczych,
w tym usług unikatowych, zarząd dzielnicy określa rodzaje usług rzemieślniczych, których świadczenie na terenie dzielnicy jest pożądane oraz minimalny czynsz z tytułu najmu lokalu na rzecz podmiotów świadczących te usługi.

1. W celu stworzenia warunków funkcjonowania przedsiębiorcom rozpoczynającym działalność gospodarczą, tj. tym, którzy zarejestrowali swoją pierwszą działalność gospodarczą nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed wyznaczonym terminem rozstrzygnięcia konkursu lub planują rozpoczęcie działalności gospodarczej po raz pierwszy, zarząd dzielnicy może organizować konkursy profilowane z preferencyjnym czynszem wywoławczym z zastrzeżeniem, że czynsz ten nie może być niższy niż suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego, wynikających z utrzymania lokalu, w tym kosztów eksploatacyjnych wynajmującego, opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy ponoszonych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, kosztów konserwacji i remontów
oraz innych opłat niezależnych od wynajmującego.

**§ 21.** 1. Opróżnione lokale spełniające wymogi wyszczególnione w załączniku nr 9
do zarządzenia, są wynajmowane w pierwszej kolejności na żłobki lub kluby dziecięce przeznaczone dla nie więcej niż 25 dzieci lub dla dziennych opiekunów. Burmistrz informuje Biuro Pomocy i Projektów Społecznych Urzędu m.st. Warszawy o przeznaczeniu lokalu
na żłobek, klub dziecięcy lub dla dziennych opiekunów.

1. Lokale, o których mowa w ust.1 oddawane są w najem w drodze konkursu, którego cel zostanie określony jako prowadzenie żłobka, klubu dziecięcego lub lokalu dla dziennych opiekunów. W przypadku, gdy konkurs nie zostanie rozstrzygnięty z powodu braku ofert, lokal może być wynajęty na inny cel.
2. Maksymalna wysokość wywoławczego czynszu dla lokalu, o którym mowa w ust. 1
nie może być wyższa niż trzykrotność kosztów utrzymania danego lokalu w nieruchomości.
3. Najemca lokalu przeznaczonego na prowadzenie żłobka, klubu dziecięcego
lub dla dziennych opiekunów ma prawo w ciągu 2 miesięcy od dnia przekazania lokalu,
do odstąpienia od umowy w przypadku nieotrzymania od właściwych służb wstępnych zgód
na zorganizowanie żłobka, klubu dziecięcego lub lokalu dla dziennych opiekunów.
4. Najemca lokalu przeznaczonego na prowadzenie żłobka, klubu dziecięcego
lub dla dziennych opiekunów ma prawo do rozliczenia udokumentowanych nakładów podnoszących trwale wartość lokalu oraz poniesionych na przystosowanie lokalu na potrzeby żłobka, klubu dziecięcego lub dla dziennych opiekunów. Rozliczenie nakładów następuje
w systemie miesięcznym, przy czym granice dopuszczalnych obniżek czynszu wyznacza suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego wynikających z utrzymania lokalu, w tym kosztów eksploatacyjnych wynajmującego, opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy ponoszonych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, kosztów konserwacji i remontów, oraz innych opłat niezależnych od wynajmującego.

**§ 22.** 1. Opróżnione lokale, o powierzchni większej niż określona w § 2 załącznika nr 9 do zarządzenia, mogą zostać wynajęte w pierwszej kolejności na żłobki lub kluby dziecięce przeznaczone dla więcej niż 25 dzieci lub dla dziennych opiekunów, pod warunkiem, że przeprowadzona zostanie analiza potwierdzająca możliwość przystosowania lokalu do tej usługi.

1. Opróżnione lokale, o powierzchni mniejszej niż określona w § 2 załącznika nr 9 do zarządzenia, mogą zostać wynajęte w pierwszej kolejności dla dziennych opiekunów.
2. Do najmu lokali, o których mowa w ust. 1 i 2 mają zastosowanie postanowienia § 21 ust. 3, 4 i 5.

**§ 23.** Do działalności sprzyjających rewitalizacji należą:

1. z uwagi na profil działalności
2. działalność kulturalna,
3. działalność edukacyjna,
4. działalność pożytku publicznego,
5. działalność ekspozycyjna,
6. działalność innowacyjna, nowatorska lub adaptująca się na polskim rynku,
7. działalność rzemieślnicza,
8. działalność gastronomiczna,
9. działalność przedsiębiorców sektora kreatywnego;
10. z uwagi na formę prawną:
11. działalność prowadzona przez spółdzielnie pracy,
12. działalność prowadzona przez spółdzielnie socjalne;
13. działalność prowadzona przez firmy rodzinne związane z obszarem rewitalizacji.

**§ 24.** Zarząd dzielnicy podejmuje ustalenia w sprawach najmu lokali na podstawie materiałów przygotowanych przez wydział dla dzielnicy lub zarządcę, a w szczególności ustalenia dotyczące:

* 1. oddawania w najem lokali w trybie bezprzetargowym i poza konkursem
	oraz negocjowania czynszu, na podstawie § 5 uchwały oraz § 5;
	2. czynności, o których mowa w § 7 uchwały oraz w § 6;
	3. wypowiadania umów najmu z przyczyn innych niż zaległości czynszowe powyżej dwóch miesięcy;
	4. zmiany rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej przez najemcę w stosunku
	do wskazanej w umowie najmu;
	5. wstąpienia w stosunek najmu, uzyskania statusu współnajemcy lub wykreślenia współnajemcy, na podstawie § 10 uchwały oraz § 28, przez podmioty wskazane
	w tych przepisach;
	6. rozwiązania umów najmu za porozumieniem stron;
	7. obniżenia, rozłożenia na raty oraz rezygnacji z pobierania kaucji na zasadach określonych w § 27 ust. 8.

**§ 25.** 1.Umowy najmu zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat.

1. Warunki umów najmu zawartych w wyniku przeprowadzonego przetargu, konkursu
albo poza przetargiem lub konkursem określa się w sposób zabezpieczający interesy
m.st. Warszawy pod względem przychodów, należytej dbałości o substancję lokalu,
a w szczególności sposobu korzystania z lokalu, trybu i warunków rozwiązania umowy, zasad rozliczania nakładów wykonanych za zgodą wynajmującego, o ile nakłady te zostały potwierdzone protokołem odbioru robót, określenia wysokości kaucji na poczet należności czynszowych, zasad waloryzacji czynszu. Warunki mogą określać również ograniczenia akustyczne. W przypadku obiektu wpisanego do rejestru zabytków lub ujętego w gminnej ewidencji zabytków w umowie najmu należy uwzględnić opinię Stołecznego Konserwatora Zabytków.
2. Każda zmiana umowy najmu wymaga zawarcia pisemnego aneksu.
3. Przykładowy wzór umowy najmu lokalu, z wyłączeniem umowy zawieranej z operatorem najmu oraz umowy najmu garażu, stanowi załącznik nr 2 do zarządzenia.
4. Przykładowy wzór umowy najmu zawieranej z operatorem najmu stanowi załącznik nr 3 do zarządzenia.
5. Przykładowy wzór umowy najmu garażu stanowi załącznik nr 6 do zarządzenia.

**§ 26.** 1. Waloryzacja czynszu następuje corocznie w przypadku wzrostu cen
o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszany
przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły.

1. Zwaloryzowany czynsz obowiązuje każdorazowo od kwietnia danego roku, w którym Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok ubiegły.
2. Waloryzacją nie obejmuje się czynszu najmu obowiązującego krócej niż 12 miesięcy,
z wyjątkiem roku 2020, kiedy to waloryzacją nie obejmuje się czynszu obowiązującego krócej niż 11 miesięcy.
3. Zmiana czynszu w wyniku dokonanej waloryzacji nie stanowi zmiany umowy najmu
i następować będzie w formie pisemnego powiadomienia najemcy przez wynajmującego, doręczonego za pokwitowaniem odbioru, za pośrednictwem operatora pocztowego
lub przez zarządcę, na jeden miesiąc przed wprowadzeniem nowego czynszu.

**§ 27**. 1. Przed protokolarnym przekazaniem przedmiotu umowy pobiera siękaucję,
z zastrzeżeniem ust. 7 i 8.

1. Z zastrzeżeniem ust. 3 wysokość kaucji wynosi równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto i trzymiesięcznych opłat brutto za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, za odbiór ścieków, odpadów w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U.
z 2019 r. poz. 701 i 730) i nieczystości ciekłych oraz korzystanie z dźwigu osobowego,
o ile najemca nie zawarł indywidualnej umowy na dostawę mediów.
2. Wysokość kaucji dla lokalu przeznaczonego na prowadzenie żłobka, klubu dziecięcego
lub dla dziennych opiekunów, o których mowa w § 21 i § 22 wynosi równowartość jednomiesięcznego czynszu brutto i jednomiesięcznych opłat brutto za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, za odbiór ścieków, odpadów w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach i nieczystości ciekłych oraz korzystanie z dźwigu osobowego, o ile najemca nie zawarł indywidualnej umowy na dostawę mediów.
3. Obowiązek wpłaty kaucji występuje w każdym przypadku zawierania nowej umowy najmu lub zmiany umowy najmu, o ile kaucja nie była wniesiona przez dotychczasowego najemcę, przy czym możliwe jest obniżenie o 50 % wysokości kaucji w przypadku, gdy:
	1. kaucja nie była wniesiona przez dotychczasowego najemcę, a najemca wywiązywał się ze swoich zobowiązań finansowych wobec wynajmującego;
	2. kaucja była wniesiona przez dotychczasowego najemcę, a najemca wywiązywał się
	ze swoich zobowiązań finansowych wobec wynajmującego, z jednoczesnym zaliczeniem na jej poczet kaucji wcześniej wniesionej przez dotychczasowego najemcę.
4. Kaucję można wnieść w gotówce lub przelewem na rachunek bankowy wynajmującego lub w formie poręczenia innego podmiotu, z uwzględnieniem ust. 9 i 10.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, kaucja może być wniesiona w ratach, jednak nie więcej niż w sześciu ratach miesięcznych.
6. Kaucji nie pobiera się od najemców miejsc postojowych w halach, jeżeli najemca
jest jednocześnie najemcą lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego w tym samym budynku, stanowiących własność m.st. Warszawy, z zastrzeżeniem, że wywiązuje się on ze swoich zobowiązań wobec wynajmującego.
7. W uzasadnionych przypadkach, przy zawieraniu umowy najmu z podmiotami,
o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1-4 i 6 uchwały oraz w § 5 ust. 1 pkt 5-9 oraz § 20, wysokość kaucji można obniżyć albo odstąpić od jej pobrania.
8. Podmiot świadczący usługę poręczenia, o którym mowa w ust. 5 musi spełniać następujące warunki:
	* 1. być zarejestrowany na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej,
		2. być ratingowany przez agencję ratingową zarejestrowaną, certyfikowaną i nadzorowaną przez ESMA (Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych) i wykazać się ratingiem na poziomie conajmniej BBB- (BBB minus) przez co najmniej 3 lata przed zawarciem umowy poręczenia, z zastrzeżeniem, że ocena ratingowa w ostatnich trzech ratingach nie może być na poziomie BBB- (BBB minus) z perspektywą negatywną.
9. Koszty udzielenia poręczenia, o którym mowa w ust. 5 w całości pokrywa najemca.

**§ 28.** 1. Na wniosek najemcy dopuszcza się możliwość:

* 1. wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce najemcy lub uzyskanie statusu współnajemcy przez małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwo;
	2. uzyskania statusu współnajemcy przez inne niż wymienione w pkt 1 osoby fizyczne będące wspólnikami spółki cywilnej, w której wspólnikiem jest najemca;
	3. wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce najemcy lub uzyskanie statusu współnajemcy przez spółkę prawa handlowego, w której najemca jest wspólnikiem
	o większościowym udziale.
1. Postanowienia ust. 1 nie ograniczają uprawnień najemcy wynikających z odrębnych przepisów.

**§ 29.** 1. W celu zabezpieczenia skutecznego opróżnienia lokalu po rozwiązaniu
lub wygaśnięciu umowy najmu oraz sprawnej windykacji niezapłaconych w terminie należności czynszowych i opłat niezależnych od wynajmującego, do umowy najmu dołącza się oświadczenie najemcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, o którym mowa w art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, z zastrzeżeniem ust. 2.

1. Obowiązek złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:
	1. podmiotów, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1-4 uchwały oraz w § 5 pkt 5, 7-9;
	2. najemców garaży.
2. Obowiązek pokrycia kosztu aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
i innych opłat naliczonych przez notariusza obciąża najemcę lokalu.
3. Wynajmujący zwraca najemcy połowę kosztów aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1 oraz jednego wypisu, w formie zaliczenia na poczet czynszu, z zastrzeżeniem ust. 5.
4. Jeżeli zmiana umowy najmu następuje na podstawie § 10 uchwały lub § 28, należności
i opłaty określone w ust. 3 w całości obciążają najemcę.
5. Przykładowy wzór oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, stanowi załącznik nr 7
do zarządzenia.
6. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, zostanie złożone w formie aktu notarialnego
w terminie 10 dni roboczych od daty podpisania umowy i stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Niedostarczenie oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
7. Protokolarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi po dostarczeniu oświadczenia,
o którym mowa w ust. 1 oraz po wpłacie kaucji, o której mowa w § 27.
8. Protokolarne przekazanie przedmiotu umowy, o którym mowa w ust. 8, nie dotyczy przypadków zawierania kolejnej umowy najmu, z tym samym najemcą, na ten sam lokal.

**§ 30.** 1.W przypadku korzystania z lokalu bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości stanowiącej od 120 %
do 200 % kwoty czynszu brutto miesięcznie, ustalonego w dotychczasowej umowie, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu, w ten sposób, że w okresie pierwszych
3 miesięcy od zakończenia stosunku najmu opłata ta powinna wynosić 120 %, następnie przez kolejne 3 miesiące 150 %, a po upływie tego okresu 200 % kwoty czynszu brutto miesięcznie.

1. Najemca zobowiązany będzie w umowie najmu do uiszczania stosownego wynagrodzenia określonego w ust. 1 do dnia protokolarnego przekazania lokalu.

**§ 31.** 1.Po umowie zawartej na czas oznaczony może być zawarta kolejna umowa na czas oznaczony.

1. W miejsce umowy zawartej na czas nieoznaczony może być zawarta umowa na czas oznaczony.
2. Ustalenia w sprawach, o których mowa w ust. 1 i 2, wraz z ustaleniem okresu, na jaki umowa ma być zawarta, z uwzględnieniem § 2 uchwały, podejmuje zarząd dzielnicy.
3. Zarząd dzielnicy, podejmując decyzje w sprawach, o których mowa w ust. 3, bierze
pod uwagę potrzebę zapewnienia stabilności prowadzenia działalności gospodarczej
przez najemcę oraz jego wiarygodność i uzasadnione skargi mieszkańców.
4. Zarząd dzielnicy może odmówić zawarcia kolejnej umowy najmu. Odmowa zawarcia kolejnej umowy na czas oznaczony wymaga uzasadnienia.

**§ 32.** 1.Zarząd dzielnicy wyznacza na terenie dzielnicy rejony, w których stosuje się obniżony czynsz z tytułu nieodpłatnego udostępniania toalet do użytku publicznego.

1. Obniżkę stosuje się proporcjonalnie do liczby udostępnionych toalet, przy czym nie może być ona wyższa niż 10% czynszu.
2. Czynsz za najem lokali, w których zostały udostępnione toalety do nieodpłatnego użytku publicznego, ulega obniżeniu przez okres udostępniania tych toalet.
3. Obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1, stosuje się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym udostępniono toalety na warunkach ustalonych
przez strony w aneksie do umowy najmu. Przykładowy wzór aneksu do umowy najmu określa załącznik nr 4 do zarządzenia.

**§ 33**. 1. Zakres prac remontowych oraz podwyższających trwale wartość lokalu, w tym prac konserwatorskich lub zakres planowanych prac w zakresie usunięcia barier architektonicznych dla osób starszych i z niepełnosprawnością, wymaga uprzedniego uzgodnienia z wynajmującym oraz zawarcia przez strony porozumienia remontowego.

1. Szczegółowy katalog prac remontowych oraz podnoszących trwale wartość lokalu, w tym prac konserwatorskich podlegających rozliczeniu w czynszu stanowi załącznik nr 5
do zarządzenia.
2. Rozliczenie udokumentowanych nakładów, o których mowa w ust. 1, następuje w systemie miesięcznym, z zastrzeżeniem, że w przypadku poniesienia przez najemcę nakładów na remont lub podwyższających trwale wartość lokalu, w tym prac konserwatorskich ich łączna wartość:
3. w przypadku lokali o czynszu rocznym w przeliczeniu na 1 m2 lokalu równym lub wyższym niż 5 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim dla m.st. Warszawy, nie może przekroczyć w okresie 5 lat jednorocznych opłat czynszowych danego lokalu,
4. w przypadku lokali o czynszu rocznym w przeliczeniu na 1 m2 lokalu niższym niż 5 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim dla m.st. Warszawy, nie może przekroczyć
w okresie 5 lat iloczynu powierzchni lokalu i 5 % tego wskaźnika,

z uwzględnieniem § 9 uchwały i § 6 ust. 4.

1. Nie podlegają rozliczeniu nakłady poniesione przez organizacje pozarządowe, sfinansowane
w ramach dotacji udzielonych przez m.st. Warszawę.

**§ 34.** 1.Obniżenie czynszu dla organizacji pozarządowych, o którym mowa w § 8 uchwały oraz § 6 ust. 2 następuje proporcjonalnie do powierzchni lokalu, na której realizowane jest zadanie, przy czym kwota, o którą obniżany jest czynsz nie może przekroczyć kwoty udzielonej dotacji.

1. Obniżenie czynszu, o którym mowa w ust. 1, dokonywane jest przez zarząd dzielnicy
na podstawie dokumentu potwierdzającego przyznanie dotacji na realizację zadania w lokalu
na powierzchni określonej w dokumencie.

**§ 35.** Do działalności niedopuszczalnej w lokalach użytkowych, pod rygorem rozwiązania umowy z najemcą, zalicza się:

1. działalność handlową polegającą na obrocie, promocji i informowaniu
o produktach powodujących lub mogących powodować działanie podobne
do substancji psychotropowych lub odurzających, nawet jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia;
2. działalność polegającą na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych;
3. działalność związaną z działaniami noszącymi znamiona dyskryminacji pośredniej
lub bezpośredniej, w szczególności ze względu na takie cechy jak płeć, rasa, pochodzenie etniczne, narodowość, religia, wyznanie, światopogląd, niepełnosprawność, wiek lub orientacja seksualna.

**§ 36.** Zobowiązuje się:

* 1. burmistrza - do prowadzenia analizy rynkowych czynszów najmulokali w celach porównawczych, nie rzadziej niż raz na 3 lata;
	2. zarząd dzielnicy **-** do ustalenia minimalnych czynszów z tytułu najmu lokali na rzecz podmiotów, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1-6, 12,13 uchwały oraz w § 5 ust. 1 pkt 5-10, 12, 20, 21 przy czym dolną granicę czynszu wyznacza suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego, wynikających z utrzymania lokalu, w tym kosztów eksploatacyjnych wynajmującego, opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy ponoszonych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, kosztów konserwacji i remontów oraz innych opłat niezależnych od wynajmującego;
	3. zarządcę:
1. do prowadzenia kontroli zgodności aktualnie prowadzonej w lokalu działalności z działalnością zadeklarowaną w umowie,
2. do prowadzenia kontroli w zakresie zgodności podnajmowanej powierzchni
z powierzchnią określoną w dokumencie wyrażającym zgodę na podnajem.

**Rozdział XI**

**Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 37**. Z chwilą uzyskania przez wydział dla dzielnicy lub zarządcę informacji
o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, zarządca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadamiania o tym najemcy.

**§ 38.** Do zawartych przed dniem wejścia w życie zarządzenia umów najmu na czas nieoznaczony dopuszcza się możliwość odpowiedniego stosowania postanowień § 6, § 20,
§ 23, § 24, § 26, § 27, § 28, § 30, § 31, § 32, § 33, § 34 i § 37.

**§ 39.** Burmistrz, w terminie do końca lutego każdego roku, składa radzie dzielnicy informację zbiorczą dotyczącą lokali wynajętych w poprzednim roku poza konkursem i poza przetargiem.

**§ 40.** Do spraw wszczętych, a niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszego zarządzenia, stosuje się przepisy Zarządzenia Nr 5923/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 maja 2014 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych na okres do lat 3 oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat (z późn. zm. [[2]](#footnote-2)2)).

**§ 41.** Wykonanie zarządzenia powierza się organom dzielnic, członkom zarządów dzielnic oraz kierownikom jednostek organizacyjnych m.st. Warszawy zarządzających zasobem lokalowym m.st. Warszawy w dzielnicy.

**§ 42**. Traci moc Zarządzenie Nr 5923/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 maja
2014 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych na okres do lat 3 oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat (z późn. zm.)).

**§ 43.** 1. Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy.

2. Zarządzenie wchodzi w życie po upływie 7 dni od dnia podpisania.

**Prezydent**

**Miasta Stołecznego Warszawy**

1. ) Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 2348 oraz z 2019 r. poz. 270, 492 i 801. [↑](#footnote-ref-1)
2. 2) Zmienione zarządzeniem Prezydenta m. st. Warszawy Nr 6209/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r., Nr 435/2015 z dnia 3 kwietnia 2015 r., Nr 589/2016 z dnia 26 kwietnia 2016 r., Nr 1436/2017 z dnia 18 sierpnia 2017 r. oraz Nr 1190/2018 z dnia 27 lipca 2018 r. [↑](#footnote-ref-2)