



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 grudnia 2024 r.

Poz. 12822

UCHWAŁA Nr XII/449/2024 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

z 28 listopada 2024 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie zasad najmu lokali użytkowych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) uchwała się, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XXIII/663/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 14832, z 2020 r. poz. 7201, z 2021 r. poz. 12119 oraz z 2022 r. poz. 9334) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

"1. Lokale oddawane są w najem na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat.",

b) uchyla się ust. 4;

2) w § 5:

a) w ust. 1:

- pkt 10 otrzymuje brzmienie:

"10) przeznaczone do najmu na okres do 5 lat w trybie konkursu;",

- w pkt 13 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 14 w brzmieniu:

"14) niewynajęte, pomimo przeprowadzonych dwóch konkursów, o których mowa w pkt 9 i 10, na analogiczny okres.",

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

"2. Czynsze za lokale, o których mowa w ust. 1 pkt 1-8 i 12-14, ustalane są w drodze negocjacji stron.";

3) § 6 otrzymuje brzmienie:

"§ 6. 1. Umowa najmu lokalu powinna zawierać postanowienia zabezpieczające interesy m.st. Warszawy pod względem przychodów, należytej dbałości o substancję lokalu, opieki nad jego wartościami zabytkowymi, jeżeli takie występują, a także określać sposób korzystania z lokalu, w tym w zakresie oddziaływań akustycznych, o ile jest to zasadne, tryb i warunki rozwiązania umowy, zasady rozliczania nakładów wykonanych za zgodą wynajmującego, o ile zostały potwierdzone protokołem odbioru robót, wysokość kaucji pobieranej na poczet należności czynszowych, zasady waloryzacji czynszu.

2. W odniesieniu do lokali usytuowanych w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków (GEZ) lub w rejestrze zabytków umowa powinna zawierać postanowienia zobowiązujące najemcę do uzyskania pozytywnej opinii Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków Urzędu miasta stołecznego Warszawy dotyczącej zamierzonych prac remontowych.";

4) w § 7:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

"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, na zasadach określonych w zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy. Rozliczenie pozostałej części udokumentowanych nakładów następuje po zakończeniu najmu i zwrocie lokalu, z uwzględnieniem amortyzacji;"

b) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

"6) 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, lub mających wpływ na dostęp do lokalu położonego w najbliższym otoczeniu, bądź powodujących utrudnienia w korzystaniu z garażu – za czas trwania tych robót;"

c) pkt 8-9 otrzymują brzmienie:

"8) wyrażenie zgody na podnajem lokalu na okres nie przekraczający 3 lat 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:

a) uchylony,

b) podmiotom, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 5 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,

c) podmiotom, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 6 zgoda może zostać wyrażona na podnajem na rzecz innych organizacji pozarządowych, przy czym w uzasadnionych przypadkach, za zgodą Prezydenta m.st. Warszawy, można odstąpić od podwyższenia czynszu najmu za powierzchnię podnajmowaną;

9) wyrażenie zgody na podnajem podmiotom, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 6, lokalu na okres nieprzekraczający 3 lat z możliwością jego przedłużenia, na rzecz podmiotów innych niż organizacje pozarządowe, przy czym powierzchnia podnajmowana nie może przekraczać 50 % powierzchni wynajmowanego lokalu, z jednoczesnym podwyższeniem czynszu za powierzchnię podnajmowaną do poziomu rynkowego w danym rejonie;"

d) pkt 11 otrzymuje brzmienie:

"11) wyrażenie zgody na podnajem podmiotom, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1 lokalu na okres nieprzekraczający 3 lat, z możliwością jego przedłużenia na rzecz podmiotów, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2 i 6, przy czym powierzchnia podnajmowana nie może przekraczać 50 % powierzchni wynajmowanego lokalu;"

e) w pkt 13 lit. c otrzymuje brzmienie:

"c) koniecznością realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego, lub trwałego wyłączenia z eksploatacji budynku przez zarząd dzielnicy,"

f) w pkt 14 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 15 i 16 w brzmieniu:

"15) udostępnienie lokalu lub jego części przez podmioty, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 6, na organizację sporadycznych i okazjonalnych wydarzeń, na rzecz innych podmiotów, jeżeli najemca nie osiąga dochodu za udostępnienie lokalu, a otrzymuje jedynie zwrot opłat za zużyte media oraz innych kosztów związanych z utrzymaniem lokalu w tym okresie. Udostępnienie może nastąpić po dokonaniu pisemnego zgłoszenia Wynajmującemu, nie później niż 7 dni przed planowanym wydarzeniem (jednak w uzasadnionych przypadkach termin ten może zostać skrócony), określającego termin, cel oraz nazwę podmiotu, któremu lokal zostanie udostępniony oraz złożeniu oświadczenia o nieosiąganiu dochodu z tytułu udostępnienia;

16) wyrażenie zgody na udostępnienie przez podmioty, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 6, lokalu lub jego części na organizację sporadycznych i okazjonalnych wydarzeń, na rzecz innych podmiotów z jednoczesnym podwyższeniem czynszu w tym okresie za powierzchnię udostępnianą do poziomu rynkowego w danym rejonie, w przypadku, gdy najemca osiąga dochód z udostępnienia lokalu wyższy niż suma opłat za zużyte media oraz innych kosztów związanych z utrzymaniem lokalu w tym okresie. Wyrażenie zgody może nastąpić po dokonaniu pisemnego zgłoszenia Wynajmującemu, nie później niż 14 dni przed planowanym wydarzeniem, określającego termin, cel oraz nazwę podmiotu, któremu lokal zostanie udostępniony.";

5) w § 10 w ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

"3) wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce najemcy lub uzyskanie statusu współnajemcy przez spółkę prawa handlowego, w której najemca posiada większościowy wkład lub jest współnikiem o większościowym udziale."

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 3. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy

Ewa Malinowska-Grupińska