

## Teksty ujednolicone

**Uchwały nr LVI/1668/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat oraz wyrażenia zgody na zawarcie, po umowie zawartej na czas oznaczony, kolejnej umowy najmu z tym samym podmiotem, uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą:**

- 1) nr LVIII/1750/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 132 poz. 3936);
- 2) nr LXXVII/1994/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 6 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 2807);
- 3) nr XVIII/432/2015 Rady m.st. Warszawy z dnia 5 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 9853);
- 4) nr LXVII/1857/2018 z dnia 24 maja 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r., poz. 5832)
- 5) nr LXXIII/1980/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r., poz. 8819)

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 2018 r., poz. 949, 1000) oraz art. 37 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121, 50, 650, 1000, 1089) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** 1. Z zastrzeżeniem § 2, ustala się zasady najmu lokali użytkowych zwanych dalej „lokalami”, na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat.

2. Lokalami użytkowymi są lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716).

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 2) wynajmującym - należy przez to rozumieć m.st. Warszawę będące wynajmującym w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 3) najmie lub podnajmie – należy przez to rozumieć najem lub podnajem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 4) uregulowanym stanie prawnym nieruchomości – należy przez to rozumieć stan w którym w stosunku do nieruchomości nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, o którym mowa w art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 5) osobach prawnych m.st. Warszawy – należy przez to rozumieć jednostki organizacyjne m.st. Warszawy posiadające osobowość prawną;
- 6) ustawie o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2018 r. poz. 450);
- 7) organizacjach pozarządowych – należy przez to rozumieć podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 2 i 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie;
- 8) operatorze najmu – należy przez to rozumieć przedsiębiorcę wyłonionego w wyniku przeprowadzonego przetargu na łączne wynajęcie, co najmniej 3, ale nie więcej niż 10 lokali, który zobowiąże się do wykonania na własny koszt kompleksowego remontu wynajętych mu lokali, przed rozpoczęciem w nich działalności lub ich podnajęciem.

4. Uchwały nie stosuje się do oddawania lokali do korzystania jednostkom organizacyjnym m.st. Warszawy nie posiadającym osobowości prawnej.

5. Uchwały nie stosuje się do lokali zarządzanych przez Zarząd Pałacu Kultury i Nauki Sp. z o.o.

**§ 2.** Wyraża się zgodę na zawarcie przez m.st. Warszawę, po umowie zawartej na czas oznaczony, kolejnej umowy najmu z tym samym podmiotem na czas oznaczony, której przedmiotem jest ten sam lokal, o ile podmiot ten wywiązuje się z zobowiązań finansowych wobec m.st. Warszawy, a lokal zostanie przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres.

**§ 3.** 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 do najmu na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat można przeznaczać lokale usytuowane w budynkach mających uregulowany stan prawny nieruchomości, z wyłączeniem:

- 1) lokali usytuowanych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
- 2) lokali, które wykorzystywane będą do realizacji zadań m.st. Warszawy.

2. Dopuszcza się przeznaczenie do najmu lokali usytuowanych w nieruchomościach, w stosunku do których toczy się postępowanie administracyjne, dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 5 lat, pod warunkiem złożenia przez najemcę oświadczenia o zrzeczeniu się praw do żądania zwrotu wartości udokumentowanych nakładów na remont, modernizację lub ulepszenia w lokalu, w przypadku konieczności zwrotu przez m.st. Warszawa nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcom prawnym.

**§ 4.** 1. Lokale oddawane są w najem na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat w drodze przetargu.

2. Do sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na najem lokali 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), z tym, że cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się na poziomie nie mniejszym niż suma czynszu netto za okres 12 miesięcy, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

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

- 1) na rzecz osób prawnych m.st. Warszawy na prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, naukowej, opiekuńczej, leczniczej, oświatowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, jeżeli cele te są ich celami statutowymi a ich dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową;
- 2) na rzecz organów administracji rządowej i samorządowej oraz na rzecz państwowych i samorządowych jednostek organizacyjnych;
- 3) na rzecz organów wymiaru sprawiedliwości oraz jednostek organizacyjnych prokuratury;
- 4) na rzecz Kancelarii Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej i Kancelarii Senatu Rzeczypospolitej Polskiej;
- 5) 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 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;
- 6) co do których po umowie zawartej na czas nieoznaczony zawiera się kolejną umowę najmu z tym samym podmiotem na czas oznaczony, o ile podmiot wywiązuje się z zobowiązań finansowych wobec m.st. Warszawy, a lokal zostanie przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres;
- 7) w przypadku określonym w § 2.

2. Stawki czynszu za lokale, o których mowa w ust. 1, ustalane są w drodze negocjacji stron.

3. Informacja o lokalu wynajętym na zasadach określonych w ust. 1, z podaniem nazwy najemcy, położenia i powierzchni lokalu oraz stawki czynszu jest publikowana na stronie internetowej urzędu dzielnicy m.st. Warszawy właściwego ze względu na położenie lokalu.

**§ 6.** Umowa najmu lokalu powinna zawierać postanowienia zabezpieczające interesy m.st. Warszawy pod względem przychodów, należytej dbałości o substancję lokalu, a także określać sposób korzystania z lokalu, tryb i warunki rozwiązania umowy, zasady rozliczania nakładów wykonanych za zgodą wynajmującego, o ile nakłady te podwyższają trwale wartość lokalu i zostały potwierdzone protokołem odbioru robót, wysokości kaucji na poczet należności czynszowych, zasady waloryzacji czynszu.

§ 7. Dopuszcza się:

- 1) rozliczenie w trakcie najmu części udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę, podwyższających trwale wartość lokalu w zakresie uzgodnionym z wynajmującym;
- 2) rozliczenie w trakcie najmu udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę na przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie uzgodnionym z wynajmującym;
- 3) obniżenie stawek czynszu z tytułu udostępniania na warunkach określonych w umowie toalet do użytku publicznego;
- 4) obniżenie stawek czynszu najemcy, który pozyskał lokal w wyniku wygranego przetargu, a także poza przetargiem i 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;
- 5) obniżenie stawek 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 – na czas trwania tych robót;
- 6) obniżenie stawek czynszu za korzystanie z lokalu przez osoby prawne, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1, organizacje kombatanckie prowadzące działalność określoną w § 5 ust. 1 pkt 5 oraz organizacje pozarządowe realizujące w tym lokalu zadania ze środków m.st. Warszawy na czas ich realizacji, z zastrzeżeniem, że najemca przez cały okres najmu zobowiązany jest do ponoszenia opłat niezależnych od wynajmującego;
- 7) wyrażenie zgody na podnajem lokalu na okres nie przekraczający 1 roku z możliwością przedłużenia, przy czym powierzchnia podnajmowana nie może przekroczyć 50% powierzchni wynajmowanego lokalu, z jednoczesnym podwyższeniem stawki czynszu najmu za powierzchnię podnajmowaną o nie mniej niż 50%, z zastrzeżeniem, że :
  - a) 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,
  - b) podmiotom, o których mowa w § 5 ust.1 pkt 5 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 stawki czynszu najmu za powierzchnię podnajmowaną;
- 8) wyrażenie zgody na podnajem podmiotom, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 5, lokalu na okres nie przekraczający 1 roku 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 stawki czynszu za powierzchnię podnajmowaną do poziomu stawek rynkowych w danym rejonie;
- 9) wyrażenie zgody na podnajem lokalu przez osoby prawne m.st. Warszawy prowadzące działalność określoną w § 5 ust. 1 pkt 1, przy czym powierzchnia podnajmowana nie może przekraczać 50% powierzchni wynajmowanego lokalu;
- 10) wyrażenie zgody na podnajem lokalu przez podmioty prowadzące działalność franczyzową na rzecz ich franczyzobiorców, z jednoczesnym podwyższeniem stawki czynszu za powierzchnię podnajmowaną nie mniej niż 50%;
- 11) możliwość zamiany lokalu na inny równorzędny lokal, w sytuacjach gdy jest to uzasadnione:
  - a) zamierzeniami inwestycyjnymi m.st. Warszawy,
  - b) zaspokajaniem potrzeb lokalowych Urzędu m.st. Warszawy i jednostek organizacyjnych m.st. Warszawy,
  - c) koniecznością realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego,
  - d) koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane zbycie w drodze przetargu całej nieruchomości,
  - e) stanem technicznym lokalu (garażu albo miejsca postojowego w hali), jeżeli zakres prac remontowych leżących po stronie wynajmującego uniemożliwia prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu, a w pobliżu znajduje się wolny lokal (garaż albo miejsce postojowe w hali) o podobnych parametrach,
  - f) zwrotem nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcom prawnym.

**§ 8.** Granice dopuszczonych obniżek stawek czynszu, o których mowa w § 7 i § 10a, ust. 1 pkt 1 i 2, wyznacza suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego z tytułu utrzymania lokalu i wpłat na fundusz remontowy.

**§ 9. 1.** Waloryzacja stawki czynszu następuje corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły, z zastrzeżeniem ust. 5.

2. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązuje każdorazowo od maja danego roku, w którym Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły.

3. Waloryzacją nie należy obejmować czynszu najmu lokalu zajmowanego na podstawie umowy trwającej krócej niż 12 miesięcy.

4. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik waloryzacyjny, o którym mowa w ust. 1, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia najemcy przez wynajmującego i nie stanowi zmiany umowy najmu.

5. Waloryzacja w roku 2010 następuje o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2008 oraz o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2009, przy czym podstawą do waloryzacji o wskaźnik za rok 2009 jest zwaloryzowana stawka o wskaźnik za rok 2008.

**§ 10. 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 współnikami spółki cywilnej, w której współnikiem jest najemca;
- 3) wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce najemcy lub uzyskanie statusu współnajemcy przez spółkę prawa handlowego, w której najemca jest współnikiem o większościowym udziale;
- 4) wskazania przez najemcę następcy prawnego wstępującego w stosunek najmu lokalu z wynajmującym, na wypadek śmierci najemcy w przypadku braku spadkobierców najemcy.

2. Postanowienia ust. 1 nie ograniczają uprawnień najemcy wynikających z odrębnych przepisów.

**§10a. 1.** Dodatkowo w stosunku do lokali położonych na obszarze rewitalizacji, 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 (z późn. zm.), dopuszcza się:

- 1) obniżenie stawek czynszu najemcy, który pozyskał lokal w wyniku wygranego przetargu, a także poza przetargiem, 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;
- 2) obniżenie stawek czynszu za korzystanie z lokalu o 10%, przez okres zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w tym lokalu, za każdą osobę zameldowaną na tym obszarze z zastrzeżeniem, że maksymalna wysokość obniżenia stawki czynszu nie może przekroczyć 20 %;
- 3) oddanie w najem poza przetargiem na okres powyżej 3 lat w trybie konkursu profilowanego;
- 4) oddanie w najem poza przetargiem na okres powyżej 3 lat w trybie konkursu lokali wymagających przeprowadzenia kompleksowego remontu;
- 5) wyrażenie zgody na podnajem lokali, o których mowa w pkt 4, po jego wyremontowaniu przez najemcę;
- 6) przeprowadzenie przetargu na łączne wynajęcie co najmniej trzech, ale nie więcej niż dziesięciu lokali, sąsiadujących ze sobą lub położonych w bliskim sąsiedztwie, jednemu najemcy (operator najmu) pod warunkiem, wykonania kompleksowego remontu danych lokali przy zachowaniu walorów historycznych oraz spójności architektonicznej z pobliską zabudową na zasadach określonych w § 10b.

2. Zasady podnajmu lokalu, o których mowa w § 7 pkt 7-10 oraz § 10a ust. 1 pkt 5 mogą być zastosowane na obszarze rewitalizacji, 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 (z późn. zm.), jedynie pod warunkiem, że działalność prowadzona w lokalu przez podnajemcę sprzyja rewitalizacji w dzielnicy.

3. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy określi w drodze zarządzenia rodzaje działalności sprzyjające rewitalizacji, o których mowa w ust. 2.

**§ 10b.** 1. Operator najmu może podnajmować lokale, o których mowa w § 10a ust.1 pkt 6 innym podmiotom, po ich wyremontowaniu na własny koszt i własnym staraniem, zgodnie z zaakceptowaną przez m.st. Warszawa wizualizacją.

2. W stosunku do najemcy lokalu wynajętego w przetargu, o którym mowa w § 10a ust.1 pkt 6 nie mają zastosowania postanowienia § 7 pkt 1, 2 i 7-10.

3. W lokalach wynajętych w trybie, o którym mowa w § 10a ust.1 pkt 6 prowadzona działalność powinna sprzyjać potrzebom mieszkańców przy jednoczesnym zachowaniu wymogu różnorodności prowadzonej działalności.

4. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy określi w drodze zarządzenia warunki przetargu, o którym mowa w § 10a ust.1 pkt 6 z zastrzeżeniem, że jednym z warunków obligatoryjnych dopuszczenia do udziału w przetargu będzie przedstawienie przez oferenta wizualizacji wyremontowanych lokali.

**§ 11.** Prezydent m.st. Warszawy określi w drodze zarządzenia szczegółowy tryb oddawania w najem lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat.

**§ 11a.** Prezydent m.st. Warszawy określi w drodze zarządzenia zasady najmu lokali w budynkach.

**§ 12.** Do spraw wszczętych, a nie zakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy tej uchwały.

**§ 12a.** Uchwała nie ma zastosowania do wynajmowania lokali będących pracowniami do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Zasady wynajmowania pracowni do prowadzenia działalności twórczej w dziedzinie kultury i sztuki określa odrębna uchwała Rady m.st. Warszawy.

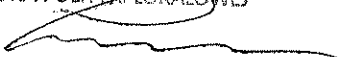
**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

**§ 14.** Traci moc uchwała Nr XXXIX/921/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 października 2004 r. w sprawie zasad najmu i dzierżawy lokali użytkowych w domach wielolokalowych (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 285, poz. 7765).

**§ 15.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

DYREKTOR  
BIURA POLITYKI LOKALOWEJ

  
Grzegorz Okoński

