

**ZARZĄDZENIE N28/2013**  
**DYREKTORA ZAKŁADU GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI**  
**W DZIELNICY PRAGA-PÓŁNOC**  
**m. st. WARSZAWY**  
**z dnia 15.05.2013 r.**

w sprawie: powołania komisji ds. opiniowania i wnioskowania w sprawach najmu lokali użytkowych w przypadkach zawierania umów najmu bądź zmian ich treści oraz najem w trybie poza konkursowym i poza przetargowym

Na podstawie § 8 ust. 1 Statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy stanowiącego załącznik do Uchwały Nr XLIII/1021/2004 Rady m. st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego m.st. Warszawy pod nazwą „Zarząd Nieruchomości Komunalnych Warszawa Praga-Północ” w jednostkę budżetową m.st. Warszawy pod nazwą „Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga - Północ” m.st. Warszawy w związku z:

- 1) Uchwałą 2770/2013 w sprawie wyznaczenia Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy do przygotowywania materiałów na potrzeby podjęcia przez Zarząd Dzielnicy ustaleń w sprawach najmu lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy na obszarze Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy.
- 2) Uchwałą Nr LVI/1668/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w domach wielolokalowych 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 najemcą ( z późn. zm.)
- 3) Uchwałą nr 1655/2009 Zarządu Dzielnicy Praga-Północ m. st. Warszawy z dnia 29 września 2009 r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych wynajmowanych poza przetargiem i poza konkursem
- 4) Zarządzeniem Nr 3323/2009 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14 lipca 2009r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres do lat 3 oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat z późn.zm) zarządzam co następuje:



## § 1

Powołuje komisje w składzie

1. Przewodniczący Komisji – Danuta Rochalska
2. Zastępca Przewodniczącego – Iwona Michalak
3. Członek – Gabriela Szymczak
4. Członek – Anna Białowąs/Beata Kownacka

## §2

1. Do zadań komisji której mowa w § 1 należy opiniowanie i wnioskowanie w sprawach zawartych umów najmu lokali użytkowych oraz negocjowanie warunków najmu w trybie bezprzetargowym i poza konkursowym jak niżej (zakres umocowania komisji i stosowane procedury – Załącznik Nr 2):

- oddawaniem w najem lokali w trybie bezprzetargowym i poza konkursem oraz negocjowania stawek czynszu, na podstawie § 5 uchwały nr LVI/1668/2009 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w domach wielolokalowych 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 najemcą („uchwała”) oraz § 7 ”zarządzenia”;
- renegecjacjami dotychczasowej stawki czynszu przy wnioskach najemców dot. wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce najemcy lub uzyskanie statusu współnajemcy przez małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwo wynikających z § 10 ust. 1 pkt. 1 uchwały i § 19a ust. 1 pkt. 1 zarządzenia;
- uzyskania statusu współnajemcy przez inne niż wymienione w pkt. 1 osoby fizyczne będące współnikami spółki cywilnej, w której współnikiem jest najemca wynikających z § 10 ust. 1 pkt. 2 uchwały i § 19a ust. 1 pkt. 2 zarządzenia;
- wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce najemcy lub uzyskanie statusu współnajemcy przez spółkę prawa handlowego, w której najemca jest współnikiem o większościowym udziale; wynikających z § 10 ust. 1 pkt. 3 uchwały i § 19a ust. 1 pkt. 3 zarządzenia;
- wskazania przez najemcę następcy prawnego wstępującego w stosunek najmu lokalu z wynajmującym, na wypadek śmierci najemcy w przypadku



braku spadkobierców najemcy, wynikających z § 10 ust. 1 pkt. 4 uchwały i § 19a ust. 1 pkt. 4 zarządzenia;

- renegotiacjami stawki czynszu za powierzchnię podnajmowaną przy wnioskach najemców o podnajem lokalu, wynikających z § 7 pkt. 4 uchwały i § 8 ust. 1 pkt. 6 i 6a zarządzenia;
- zmiany rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej przez najemcę w stosunku do wskazanej w umowie najmu.

2. Ustalenia komisji dla swej ważności wymagają obecności co najmniej 3 osób.

### § 3

1. Ze wszystkich czynności komisji sporządzany jest protokół który jest przedkładany Dyrektorowi ZGN do akceptacji. Wzór protokołu stanowi załącznik Nr 1

2. Dyrektor ZGN przedstawia Zarządowi Dzielnicy Praga-Północ projekt Uchwały przygotowanej w oparciu o zatwierdzony protokół w sprawach najmu lokali

### § 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania

DYREKTOR  
Zakładu Gospodarczego Mierzei Stawki  
w Dzielnicy Praga-Północ  
m. st. warszawy  
*Bożena Salink*  
Bożena Salink

Z-ca DYREKTORA  
ds. eksploatacji

*Danuta Michalska*

*Bożena Salink*

DYREKTOR  
Zakładu Gospodarczego Mierzei Stawki  
w Dzielnicy Praga-Północ  
m. st. warszawy

*Bożena Salink*



**PROTOKÓŁ NR**  
**z posiedzenia Komisji ds. Lokali Użytkowych odbytego**  
**w dniu .....**

**Komisja ds. Lokali Użytkowych w składzie:**

- |                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| 1. Przewodniczący Komisji    | - Danuta Rochalska             |
| 2. Zastępca Przewodniczącego | - Iwona Michalak               |
| 3. Członek                   | - Gabriela Szymczak            |
| 4. Członek                   | - Anna Białowąs/Beata Kownacka |

**WNIOSKODAWCA:**

Imię i Nazwisko / Firma:	
Adres:	
Wniosek:	
Data złożenia wniosku:	
Załączniki	

**INFORMACJE O LOKALU:**

Adres:			
Usytuowanie:			
Powierzchnia:	m <sup>2</sup>		
Roszczenia			
Urządzenia techniczne:			
Koszty utrzymania lokalu:			
Stawka czynszu	Wyjściowa	Średnia stawka na ulicy od frontu	Płacona
	zł/m <sup>2</sup> i piwnica zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>
Branża:			
Zadłużenie na koncie lokalu			
Okres najmu:			
Tryb wynajęcia			

Informację sporządziła: .....





Data sporządzenia oferty .....

## O F E R T A POZAKONKURSOWA

Dot. najmu lokalu użytkowego nr ..... przy ul. ....

### I. PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE OFERENTA

1. Imię i nazwisko (albo nazwa lub firma, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej)

Osoba fizyczna - stan cywilny .....

W przypadku oferenta będącego osobą fizyczną pozostającego w związku małżeńskim – oświadczenie małżonka o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu:

Wyrażam zgodę na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu lokalu przez mojego męża / moją żonę (niepotrzebne skreślić)

.....  
(imię, nazwisko małżonka oferenta)

.....  
(PESEL, NIP)

.....  
(podpis małżonka oferenta)

Osoba prawna - nr KRS .....

2. Adres / lub siedziba firmy oferenta

.....  
3. Adres korespondencyjny / z kodem

.....  
4. Telefon, e-mail

5. OFEROWANA WYSOKOŚĆ STAWKI CZYNSZU ZA 1 M<sup>2</sup> NETTO

(bez podatku VAT i opłat za świadczenia)

słownie złotych: .....

.....  
Jeżeli w lokalu jest piwnica to - stawka czynszu za nią wynosi zawsze 30% stawki proponowanej).

6. Określenie rodzaju prowadzonej działalności :proszę zakreślić  właściwą/e kategorię/e i

wpisać faktyczny rodzaj działalności, która będzie prowadzona w lokalu

handlowa - nazwa działalności:

.....

( faktyczny rodzaj działalności, która będzie prowadzona w lokalu – np. księgarnia, apteka )

usługowa - nazwa działalności:

.....

( faktyczny rodzaj działalności, która będzie prowadzona w lokalu – np. zegarmistrz, restauracja

.....  
podpis oferenta / w przypadku braku pieczętki imiennej podpis czytelny a w przypadku osób prawnych osób umocowanych do reprezentacji/



Data sporządzenia oferty .....

# OFERTA NA WYNAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO Z LISTY POZA PRZETARGIEM

Dot. najmu lokalu użytkowego nr ..... przy ul. ....

## I. PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE OFERENTA

1. Imię i nazwisko (albo nazwa lub firma, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej)

Osoba fizyczna - stan cywilny .....

W przypadku oferenta będącego osobą fizyczną pozostającego w związku małżeńskim – oświadczenie małżonka o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu:

Wyrażam zgodę na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu lokalu przez mojego męża / moją żonę (niepotrzebne skreślić)

.....  
(imię, nazwisko małżonka oferenta)

.....  
(PESEL, NIP)

.....  
(podpis małżonka oferenta)

Osoba prawna - nr KRS .....

2. Adres / lub siedziba firmy oferenta

3. Adres korespondencyjny / z kodem

4. Telefon, e-mail .....

5. OFEROWANA WYSOKOŚĆ CENY CZYNSZU NETTO - suma czynszu za okres 12 miesięcy (bez podatku VAT i opłat za świadczenia) w zł :

.....  
słownie złotych: .....

6. Określenie rodzaju prowadzonej działalności :proszę zakreślić  właściwą/e kategorię/e i wpisać faktyczny rodzaj działalności, która będzie prowadzona w lokalu

handlowa - nazwa działalności:

.....

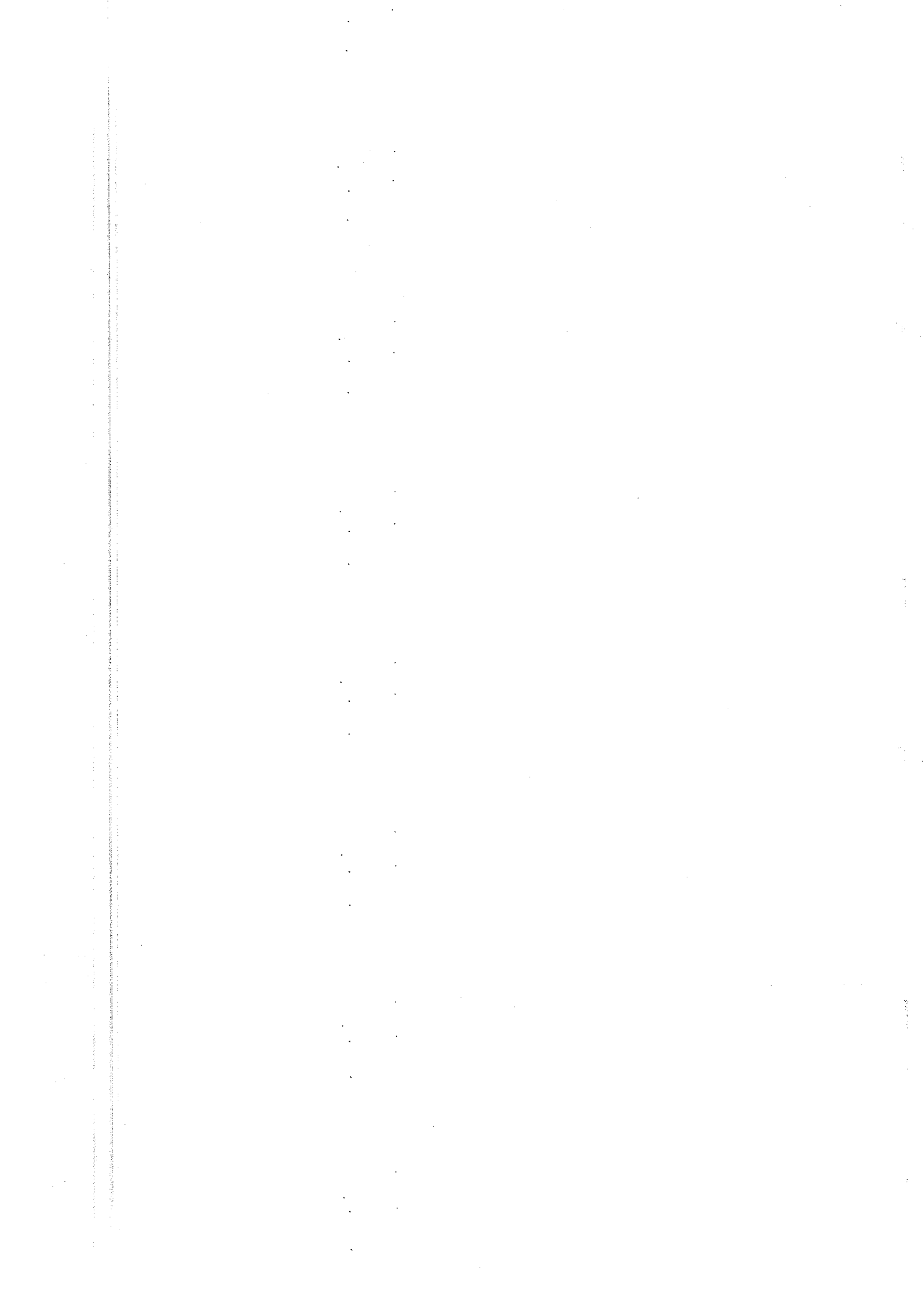
( faktyczny rodzaj działalności, która będzie prowadzona w lokalu – np. księgarnia, apteka )

usługowa - nazwa działalności:

.....

( faktyczny rodzaj działalności, która będzie prowadzona w lokalu – np. zegarmistrz, restauracja )

Czytelny podpis oferenta



Procedury w sprawach najmu lokali użytkowych w przypadkach zawierania umów najmu bądź zmian ich treści oraz najem w trybie poza konkursowym i poza przetargowym

### Lokale do wynajęcia

Wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do najmu poza konkursem ofert oraz poza przetargiem znajduje się na tablicach informacyjnych w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy (ZGN), w siedzibach Administracji Obsługi Mieszkańców oraz na stronie internetowej Zakładu [www.zgn-praga-pn.waw.pl](http://www.zgn-praga-pn.waw.pl). w zakładce lokale użytkowe ogłoszenia

1. Poza konkursem i poza przetargiem mogą być oddawane w najem:

- ❖ lokale niewynajęte mimo przeprowadzonych dwóch konkursów lub dwóch przetargów z powodu braku ofert spełniających wymogi konkursu lub przetargu,
  - ❖ piwniczne i sutereny, które nie zostały wynajęte po przeprowadzeniu jednego konkursu z powodu braku ofert.
  - ❖ garaże i miejsca postojowe, które nie zostały wynajęte po przeprowadzeniu jednego konkursu z powodu braku ofert spełniających wymogi konkursu.
- o Lokale piwniczne lub sutereny, które nie zostały wynajęte przez 3 kolejne miesiące od dnia umieszczenia ich na wykazie lokali użytkowych oddawanych w najem poza konkursem ofert, mogą zostać wynajęte wspólnotom mieszkaniowym oraz osobom fizycznym nieprowadzącym działalności gospodarczej na pomieszczenia gospodarcze.
2. Oferent zobowiązany jest przed złożeniem oferty do zapoznania się z lokalem, w szczególności z jego stanem technicznym. Oferent zobowiązany jest również zapoznać się z projektem protokołu zdawczo – odbiorczego oraz projektem umowy najmu oraz porozumieniem remontowym.



3. Oferent może zapoznać się z lokalem oraz w/w. projektami za pośrednictwem Administracji Obsługi Mieszkańców, na terenie której położony jest dany lokal. Informacja o adresach i telefonach Administracji Obsługi Mieszkańców umieszczona jest na wykazie lokali użytkowych przeznaczonych do najmu poza konkursem ofert.

### Oferta

- ❖ Ofertę należy złożyć na druku oferty stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszych procedur. Oferent może wypełnić druk oferty ręcznie lub korzystając z komputera. Zmiana treści lub niewłaściwe wypełnienie druku oferty skutkuje odrzuceniem oferty. Ofertę należy podpisać na każdej stronie.
- ❖ O godzinie otwarcia ofert oferenci są powiadamiani telefonicznie. Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie ostemplowanej lub podpisanej w miejscach zaklejenia. Na kopercie należy umieścić napis „Oferta na najem lokalu poza konkursem ofert bądź na najem poza przetargiem” oraz nazwę oferenta, adres lokalu, którego oferta dotyczy
- ❖ Do oferty należy załączyć:
  - ❖ aktualne zaświadczenie o wpisie do Ewidencji Działalności Gospodarczej, REGON, NIP;
  - ❖ w przypadku umocowania pełnomocnika do zawarcia umowy - oryginał lub kopię potwierdzoną za zgodność z oryginałem pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej;
  - ❖ w przypadku oferenta będącego osobą fizyczną pozostającego w związku małżeńskim – oświadczenie małżonka o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu.
  - ❖ Oferenci planujący prowadzenie w lokalu działalności w ramach spółek cywilnych, składają wspólną ofertę jako osoby fizyczne prowadzące





jednoosobowe działalności gospodarcze, z tym że stosują dopisek, iż są zainteresowani rozliczaniem się jako spółka cywilna.

Do oferty należy dołączyć dane spółki cywilnej (umowę spółki cywilnej, adres siedziby spółki cywilnej, NIP, nr REGON).

### **Składanie ofert**

1. Ofertę należy złożyć osobiście lub przez pełnomocnika w siedzibie ZGN przy ul. Jagiellońskiej 23 w sekretariacie I piętro pokój 107 w godzinach pracy ZGN (godz. 7.30-15.00). **Oferty przyjmowane są wyłącznie na „druku oferty” wydawanym na parterze, w Biurze Podawczym w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Północ m. st. Warszawy przy ul. Jagiellońskiej 23 lub do pobrania ze strony internetowej [www.zgn-praga-pn.waw.pl](http://www.zgn-praga-pn.waw.pl) o treści tożsamej**
2. Informację o terminie przyjmowania ofert umieszcza się na wykazie lokali przeznaczonych do wynajęcia poza konkursem ofert, poza przetargiem, który jest dostępny na stronie internetowej [www.zgn-praga-pn.waw.pl](http://www.zgn-praga-pn.waw.pl).
3. Oferent może wycofać ofertę przed upływem końcowego terminu składania ofert.

### **Zasady wyboru najemcy lokalu poza konkursem ofert**

1. Czynności związane z wyborem najkorzystniejszej oferty poza konkursem ofert w obecności oferentów dokonuje komisja powołana przez Dyrektora ZGN, zwana dalej Komisją. Wymagany udział co najmniej trzech osób z jej składu
2. Komisja sprawdza, czy oferty zostały złożone prawidłowo. Oferty złożone nieprawidłowo lub niespełniające warunków określonych w zasadach zostają odrzucone.
3. Po otwarciu ofert i sprawdzeniu zgodnie z pkt.2 Komisja przeprowadza negocjacje stawki czynszu. Wyjściowa stawka czynszu określona w



- ogłoszeniu o przeznaczeniu lokalu poza konkursem podlega negocjacom pomiędzy stronami.
4. Komisja dokonuje wyboru oferty, gdzie uzyskano najwyższą stawkę czynszu w ramach przeprowadzonych negocjacji
  5. W przypadku braku ofert spełniających w/w wymogi lokal pozostaje na wykazie lokali użytkowych przeznaczonych do najmu poza konkursem ofert, na następne posiedzenie Komisji.
  6. Z przebiegu posiedzenia Komisji sporządzany jest protokół, który podpisuje oferent i członkowie Komisji.
  7. Protokół z posiedzenia Komisji jest przedkładany do akceptacji Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami, a następnie w formie uchwały opracowanej przez DEU kierowany jest na posiedzenie Zarządu Dzielnicy Praga-Północ.

#### **Zasady wyboru najemcy lokalu poza przetargiem w wyniku rokowań**

1. Czynności związane z wyborem najkorzystniejszej oferty poza przetargiem w obecności oferentów dokonuje komisja powołana przez Dyrektora ZGN, zwana dalej Komisją. Wymagany udział co najmniej trzech osób z jej składu.
2. Komisja sprawdza, czy oferty zostały złożone prawidłowo. Oferty złożone nieprawidłowo lub niespełniające warunków określonych w niniejszej procedurze zostają odrzucone.
3. Po otwarciu i sprawdzeniu ofert Komisja przeprowadza rokowania wysokości stawki czynszu za jaką może zostać wynajęty lokal. Wyjściowa stawka czynszu określona w ogłoszeniu o przeznaczeniu lokali do wynajęcia poza przetargiem podlega rokowaniu przez strony.
4. W przypadku braku ofert spełniających w/w wymogi lokal pozostaje na wykazie lokali użytkowych przeznaczonych do najmu poza przetargiem, na następne posiedzenie Komisji.



5. Z przebiegu posiedzenia Komisji sporządzany jest protokół z przeprowadzonych rokowań z oferentem, który podpisuje Oferent i członkowie Komisji.

6. Protokoły z posiedzenia Komisji są przedkładane do akceptacji Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami, a następnie w formie uchwały opracowanej przez DEU kierowany jest na posiedzenie Zarządu Dzielnicy Praga-Północ

### **Zatwierdzenie wyboru najemcy**

1. Wybór najemcy i ustalenie warunków najmu wymaga zatwierdzenia w formie uchwały przez Zarząd Dzielnicy Praga-Północ m. st. Warszawy.
2. Uchwała jest podstawą do zawarcia umowy najmu lokalu. Warunki umowy nie podlegają negocjacji.
3. Umowę najmu z oferentem, którego oferta została wybrana, zawiera Dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Północ m. st. Warszawy.

### **Zasady zawierania kolejnych umów z najemcami prowadzącymi działalność gospodarczą w wynajętych lokalach**

Komisja powołana przez Dyrektora ZGN dokonuje czynności związanych z :

- oddawaniem w najem lokali w trybie bezprzetargowym i poza konkursem oraz negocjowania stawek czynszu, na podstawie § 5 uchwały nr LVI/1668/2009 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w domach wielolokalowych 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 najemcą („uchwała”) oraz § 7 ”zarządzenia”;
- renegecjami dotychczasowej stawki czynszu przy wnioskach najemców dot. wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce najemcy lub uzyskanie statusu współnajemcy przez małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwo ;



- wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce najemcy lub uzyskanie statusu współnajemcy przez spółkę prawa handlowego, w której najemca jest współnikiem o większościowym udziale;
  - wskazania przez najemcę następcy prawnego wstępującego w stosunek najmu lokalu z wynajmującym, na wypadek śmierci najemcy w przypadku braku spadkobierców najemcy,
  - renegocjacjami stawki czynszu za powierzchnię podnajmowaną przy wnioskach najemców o podnajem lokalu,
  - zmiany rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej przez najemcę w stosunku do wskazanej w umowie najmu.
1. Komisja rozpatruje w/w sprawy w oparciu o pisemne wystąpienia najemców. Wymagany udział co najmniej trzech osób ze składu Komisji
  2. Komisja dokonuje analizy akt najmu lokalu pod kątem zgodności prowadzonej działalności w wynajętym lokalu z treścią zawartej umowy oraz terminowości wnoszonych opłat z tytułu wynajętych lokali.
  3. W przypadku zadłużenia na koncie finansowym lokalu, wystąpienie najemcy nie jest realizowane do czasu uregulowania zobowiązań finansowych bądź zawarcia umowy o spłatę zadłużenia w ratach.
  4. Komisja po sprawdzeniu dokumentów zgodnie z treścią punktu 2 i punktu 3 przeprowadza negocjacje stawki czynszu z uwzględnieniem racjonalnego gospodarowania wynajętymi lokalami, uwzględniając wysokość kosztów ponoszonych przez ZGN na utrzymanie lokalu w nieruchomości.
  5. Z przebiegu posiedzenia Komisji sporządzany jest protokół który podpisuje Wnioskodawca i członkowie Komisji.
  6. Protokół z całością zgromadzonych dokumentów przedkładany jest do akceptacji Dyrektora ZGN





7. Podstawą do zawarcia kolejnej umowy najmu lub zmian w umowie jest Uchwała Zarządu Dzielnicy w której przyjęte zostały rekomendowane przez Komisję ustalenia z jej posiedzenia

DYREKTOR  
Biuro Gospodarowania Nieruchomościami  
Dzielnicy Praga-Północ  
m.st. Warszawy

*Bożena Salich*

