**UCHWAŁA NR 1239/2025**

**ZARZĄDU DZIELNICY MOKOTÓW**

**MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

**z 23 kwietnia 2025 r.**

**w sprawie** **przeznaczenia lokali użytkowych (garaży i stanowisk postojowych) do najmu na rzecz dotychczasowych najemców na okres 5 lat, wyrażenia zgody na zawarcie umów najmu oraz na obniżenie wysokości kaucji**

Na podstawie art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881) oraz § 2, § 5 ust. 1 pkt 8 i ust. 2 Uchwały Nr XXIII/663/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 14832, z 2020 r. poz. 7201, z 2021 r. poz. 12119, z 2022 r. poz. 9334 oraz z 2024 r. poz. 12822) oraz § 2 ust. 1 i 4, § 5 ust. 1 pkt 14, ust. 2 i 3, § 27 ust. 4, § 31 ust. 1, 3 Zarządzenia Nr 136/2020 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (z późn. zm.[[1]](#footnote-1)) uchwala się, co następuje:

1. Przeznacza się do oddania w najem na rzecz dotychczasowych najemców na okres 5 lat lokale użytkowe – garaże i stanowiska postojowe wymienione w „Wykazie lokali użytkowych (garaży i stanowisk postojowych) przeznaczonych do najmu na rzecz dotychczasowych najemców na okres 5 lat”, stanowiącym załącznik do Uchwały, zwanym dalej „Wykazem”.
2. Podaje się do publicznej wiadomości Wykaz zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881).
3. Wyraża się zgodę na zawarcie przez Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy umów najmu z dotychczasowymi najemcami.
4. Zawarcie umów najmu następuje na warunkach określonych w Wykazie, po upływie 21 dni od dnia podania Wykazu do publicznej wiadomości, ale przed upływem 60 dni, pod warunkiem niezłożenia w trybie stosownych przepisów, zastrzeżeń do ustaleń Wykazu.
5. Umowę najmu na garaże i stanowisko wymienione w Wykazie w pozycji 1, 2, 3, 4 i 5 należy zawrzeć z mocą obowiązywania od dnia 01.07.2025 r., na garaż wymieniony w Wykazie w pozycji 6 należy zawrzeć z mocą obowiązywania od dnia 11.06.2025 r.
6. Wyraża się zgodę na obniżenie kaucji do wysokości równowartości dwumiesięcznego czynszu brutto i opłat brutto niezależnych od Wynajmującego.
7. W przypadku powstania dwumiesięcznych zaległości czynszowych na koncie finansowym garażu lub stanowiska umowę najmu należy rozwiązać w trybie natychmiastowym tj. bez zachowania terminu wypowiedzenia.
8. Uchwała nie podlega realizacji w stosunku do najemcy, na którego koncie finansowym występują zaległości.
9. WykonanieUchwały powierza się Dyrektorowi Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
10. Informacja o podjęciu Uchwały wymaga podania do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie na elektronicznej tablicy ogłoszeń m.st. Warszawy oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
11. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Burmistrz**

**Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy**

**Rafał Miastowski**

**UZASADNIENIE**

**DO UCHWAŁY NR 1239/2025**

**ZARZĄDU DZIELNICY MOKOTÓW**

**MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

**w sprawie przeznaczenia lokali użytkowych (garaży i stanowisk postojowych) do najmu na rzecz dotychczasowych najemców na okres 5 lat, wyrażenia zgody na zawarcie umów najmu oraz na obniżenie wysokości kaucji**

Na podstawie art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881) oraz § 2, § 5 ust. 1 pkt 8 i ust. 2 Uchwały Nr XXIII/663/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 14832, z 2020 r. poz. 7201, z 2021 r. poz. 12119, z 2022 r. poz. 9334 oraz z 2024 r. poz. 12822) oraz § 2 ust. 1 i 4, § 5 ust. 1 pkt 14, ust. 2 i 3, § 27 ust. 4, § 31 ust. 1, 3 Zarządzenia Nr 136/2020 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (z późn. zm.), Zarząd Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy podejmuje ustalenia w sprawach zawarcia na czas oznaczony kolejnych umów najmu lokali użytkowych.

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy poinformował, że dotychczasowi najemcy zwrócili się z prośbą o zawarcie na 5 lat kolejnych umów najmu na garaże i stanowiska postojowe oraz wyrazili zgodę na ich kontynuację z wynegocjowanymi stawkami czynszu netto w wysokościach podanych w Wykazie. Jednocześnie najemcy zwrócili się z prośbą o obniżenie wysokości kaucji. Zgodnie z § 27 ust. 4 ww. Zarządzenia, 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 wywiązał się ze swoich zobowiązań finansowych wobec wynajmującego;
2. kaucja była wniesiona przez dotychczasowego najemcę, a najemca wywiązał się ze swoich zobowiązań finansowych wobec wynajmującego, z jednoczesnym zaliczeniem na jej poczet kaucji wcześniej wniesionej przez dotychczasowego najemcę.

W świetle informacji przedłożonych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy najemcy w okresie obowiązywania ostatnich umów najmu wywiązywali się ze zobowiązań finansowych w stosunku do m.st. Warszawy i w chwili obecnej konta czynszowe najemców nie wykazują zaległości, natomiast stawki osiągnięte w drodze negocjacji spełniają kryteria określone w dokumencie pn.: „Analiza stawek czynszu z tytułu najmu dla garaży, miejsc postojowych w halach garażowych oraz boksów motocyklowych położonych w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy”. Ponadto Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy powiadomił, że dla nieruchomości wymienionych w Wykazie w pozycji 1, 2, 3, 5, 6 brak jest informacji dotyczących ewentualnych roszczeń, natomiast dla nieruchomości wymienionej w Wykazie w pozycji 4 posiada informacje dotyczące toczącego się postępowania o przyznanie własności czasowej do gruntu.

Mając powyższe na względzie oraz rekomendację Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy Zarząd Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy postanowił przeznaczyć do oddania w najem na rzecz dotychczasowych najemców na okres 5 lat garaże i stanowiska postojowe wymienione w Wykazie i wyrazić zgodę na podanie do publicznej wiadomości „Wykazu lokali użytkowych (garaży i stanowisk postojowych) przeznaczonych do najmu na rzecz dotychczasowych najemców na okres 5 lat” zgodnie z art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zarząd wyraził również zgodę na zawarcie umów najmu z dotychczasowymi najemcami na okres 5 lat oraz na obniżenie wysokości kaucji do równowartości dwukrotności czynszu brutto i opłat brutto niezależnych od Wynajmującego.

1. zmienionego zarządzeniami Prezydenta m.st. Warszawy nr 947/2020 z 16 lipca 2020 r., nr 112/2021 z 3 lutego 2021 r., nr 2029/2021 z 29 grudnia 2021 r., nr 12/2023 z 4 stycznia 2023 r. i nr 876/2023 z 17 maja 2023 r. i nr 1382/2023 z 23 sierpnia 2023 r., nr 92/2024 z 18 stycznia 2024 r. i 381/2025 z 28 lutego 2025 r. i 463/2025 z 14.03.2025 r. [↑](#footnote-ref-1)