

ZASADY WYDZIERŻAWIANIA DO TRZECH LAT NIERUCHOMOŚCI M.ST. WARSZAWY I NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA, DLA KTÓRYCH ORGANEM REPREZENTUJĄCYM WŁAŚCICIELA JEST PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

§ 1

1. Wydzierżawieniu mogą podlegać nieruchomości lub ich części, które:
 - 1) stanowią własność m.st. Warszawy, na podstawie ostatecznych decyzji komunalizacyjnych,
 - 2) zostały zinwentaryzowane jako mienie podlegające komunalizacji na rzecz m.st. Warszawy,
 - 3) zostały nabyte na własność m.st. Warszawy w innym trybie,
 - 4) stanowią własność Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy.
2. W uzasadnionych przypadkach wydzierżawiane mogą być nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, dla których nie ma ustalonego prawnego właściciela, a które pozostają we władaniu m.st. Warszawy lub Skarbu Państwa. Zapis określający stan prawny nieruchomości winien zostać umieszczony w umowie.
3. Wysokość czynszu dzierżawnego należy określić zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. W szczególnych przypadkach wysokość czynszu dzierżawnego można określić na podstawie operatu szacunkowego.

§ 2

1. Komórka organizacyjna Urzędu, wydział dla dzielnicy, jednostka organizacyjna przygotowują nieruchomość do wydzierżawienia.
2. Wniosek o wydzierżawienie nieruchomości powinien zawierać dane określone we wzorze, który stanowi załącznik nr 4 do zarządzenia.
3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 2, wnioskodawca załącza oświadczenie, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do wniosku oraz właściwe załączniki.

§ 3

1. Przygotowanie nieruchomości do wydzierżawienia obejmuje w szczególności:
 - 1) zbadanie stanu prawnego nieruchomości;
 - 2) uzyskanie opinii wydziału właściwego do spraw architektury i budownictwa dla dzielnicy, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia na czas oznaczony do 3 dni;
 - 3) uzyskanie w razie potrzeby innych niezbędnych opinii z wydziałów właściwych do spraw infrastruktury dla dzielnicy oraz wydziałów właściwych do spraw ochrony środowiska, a także w razie potrzeby Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, itp.;

- 4) określenie powierzchni terenu do wydzierżawienia wraz z zaznaczeniem go na załączniku mapowym;
- 5) przeprowadzenie wizji lokalnej.
2. W przypadku działania na wniosek podmiotu zainteresowanego dzierżawą, komórka organizacyjna Urzędu, wydział dla dzielnicy lub jednostka organizacyjna, informują podmiot zainteresowany wydzierżawieniem nieruchomości o odmowie uwzględnienia lub dalszym procedowaniu wniosku.
3. W przypadku braków formalnych wniosku, wnioskodawcę wzywa się do ich uzupełnienia w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.
4. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo odmowy uwzględnienia wniosków od podmiotów, które w okresie roku poprzedzającego złożenie wniosku naruszyły którekolwiek z zobowiązań, o których mowa w § 10 pkt 3 i pkt 4.

§ 4

1. Komórka organizacyjna Urzędu, wydział dla dzielnicy, jednostka organizacyjna przygotowują wykaz nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia, zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.) zawierający:
 - 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
 - 2) powierzchnię nieruchomości;
 - 3) opis nieruchomości;
 - 4) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
 - 5) termin zagospodarowania nieruchomości;
 - 6) wysokość opłat z tytułu dzierżawy;
 - 7) terminy wnoszenia opłat;
 - 8) zasady aktualizacji opłat;
 - 9) informacje o przeznaczeniu do wydzierżawienia.
2. Obowiązek przygotowania wykazu nie dotyczy nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia na czas oznaczony do 3 miesięcy, zgodnie z art. 35 ust. 1 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wykaz sporządza się i podaje do publicznej wiadomości, jeżeli po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 miesięcy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
3. Pełnomocnik w zakresie umocowania zatwierdza wykaz nieruchomości do wydzierżawienia.
4. Wykaz, o którym mowa w ust. 1 oraz w ust. 2 wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie komórki organizacyjnej Urzędu, urzędu dzielnicy, jednostki organizacyjnej na okres 21 dni, a także zamieszcza się na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy w przypadku spraw załatwianych przez komórki organizacyjne Urzędu, na stronie internetowej urzędu dzielnicy w przypadku spraw załatwianych przez komórkę organizacyjną urzędu dzielnicy, na stronie internetowej właściwej jednostki organizacyjnej w przypadku spraw załatwianych przez jednostkę organizacyjną oraz informuje się pisemnie podmiot zgłaszający wniosek. W przypadku nieruchomości Skarbu Państwa, Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, działający jako organ reprezentujący właściciela przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni.

5. Informację o zamieszczeniu wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego jest położona nieruchomość.
6. W przypadku nie podpisania umowy dzierżawy z jakichkolwiek przyczyn w okresie 3 miesięcy od daty zdjęcia wykazu o przeznaczeniu nieruchomości do wydzierżawienia, procedura dzierżawy zostanie przeprowadzona od początku.

§ 5

1. Minimalne stawki czynszu dzierżawnego netto dla dzielnic m.st. Warszawy uwzględniające cele dzierżawy zostały określone w załączniku Nr 2 do zarządzenia.
- 1a. W przypadku wydzierżawiania nieruchomości zabudowanych, z wyłączeniem nieruchomości zabudowanych przez Dzierżawcę lub jego poprzednika prawnego za zgodą właściciela nieruchomości, czynsz dzierżawny składa się z osobnej stawki za grunt zabudowany i niezabudowany. Wysokość czynszu z tytułu dzierżawy gruntu zabudowanego ustalana jest według powierzchni zabudowy, a w przypadku gdy powierzchnia użytkowa budynku znajdującego się na dzierżawionej nieruchomości jest większa od powierzchni zabudowy, od powierzchni użytkowej budynku.
2. Dopuszcza się stosowanie stawek symbolicznych lub obniżonych na wniosek podmiotu nie prowadzącego działalności gospodarczej, w przypadku wydzierżawiania nieruchomości na cele: rekreacyjno-sportowe, kulturalne, oświatowe, charytatywne, opiekuńcze i bezpieczeństwa. Wysokość stawek symbolicznych rozumianych jako 10% wartości obowiązującej dla danego terenu minimalnej miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego netto lub obniżonych rozumianych jako 50% wartości obowiązującej dla danego terenu minimalnej miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego netto. Ustalenia w tym zakresie podejmuje odpowiednio Zarząd Dzielnicy lub Dyrektor.
3. Dopuszcza się w indywidualnych sprawach, istotnych z punktu widzenia interesu odpowiednio m.st. Warszawy lub Skarbu Państwa, obniżenie stawek minimalnych, o których mowa w ust. 1, pod warunkiem zatwierdzenia obniżonych stawek przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy na uzasadniony wniosek Dyrektora lub pełnomocnika. Wniosek pełnomocnika wymaga uprzedniej opinii Dyrektora. W przypadku wniosków składanych przez organizacje pożytku publicznego dopuszcza się zatwierdzanie stawek przez Dyrektora na wniosek pełnomocnika.
4. Ustala się jednakową dla wszystkich dzielnic stawkę czynszu dzierżawnego:
 - 1) dla dzierżaw - na rzecz osób niepełnosprawnych legitymujących się orzeczeniem wydanym przez Miejski Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności ze wskazanym kodem ze względu na niepełnosprawność narządu ruchu - gruntu związanego z dostosowywaniem elementów architektonicznych budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych (podjazdy, platformy pionowe i dźwigowe, podnośniki platformowe, systemy ramp modułowych) w wysokości 1,00 zł rocznie bez względu na powierzchnię,
 - 2) dla dzierżaw na rzecz wspólnot mieszkaniowych, gruntu położonego przy budynkach, pozwalającego na prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości wspólnej, w wysokości 0,01 zł za 1m² miesięcznie, o ile grunt ten wykorzystywany będzie wyłącznie na cele niezarobkowe związane z zarządzaną nieruchomością wspólną.
5. Do stawek czynszu dolicza się należny podatek VAT.
6. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się za zgodą stron umowy dzierżawy, wniesienie czynszu rocznego, którego termin płatności zostanie określony w umowie dzierżawy.

7. Wyzierżawiający ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku, w IV kwartale roku, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku - wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku. O nowej stawce czynszu Dzierżawca będzie informowany w formie pisemnego oświadczenia Wyzierżawiającego. Zaktualizowana stawka czynszu wiąże strony, gdy dzierżawca nie dokona w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego oświadczenia Wyzierżawiającego wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
8. Dopuszcza się nie przeprowadzanie aktualizacji w danym roku kalendarzowym w przypadku, gdy koszt przeprowadzenia aktualizacji przewyższa przychód z niej uzyskany. W takim przypadku aktualizacja w kolejnym roku kalendarzowym winna być przeprowadzona stopniowo, tzn. w pierwszej kolejności należy aktualizować czynsz w oparciu o wskaźnik z roku, w którym aktualizacja nie była przeprowadzona, a następnie tę kwotę zaktualizować o wskaźnik obowiązujący w danym roku.
9. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczenia czynszu i innych roszczeń wynikających z umowy, w umowie należy zobowiązać Dzierżawcę do uiszczenia kaucji pieniężnej w wysokości równej dwumiesięcznemu czynszowi dzierżawnemu, z wyłączeniem umów określonych w ust. 4. W szczególnych przypadkach pełnomocnik, po dokonaniu oceny prawidłowego zabezpieczenia interesu m.st. Warszawy lub Skarbu Państwa, może odstąpić od powyższego zobowiązania lub określić w inny sposób wysokość kaucji kwotowo. Pisemną informację o odstąpieniu od pobierania kaucji lub o ustaleniu innej jej wysokości, niż wysokość równa dwumiesięcznemu czynszowi dzierżawnemu, wraz z uzasadnieniem należy włączyć do akt sprawy.
10. W umowie dzierżawy należy zobowiązać Dzierżawcę do poddania się rygorowi egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty: czynszu dzierżawnego, odsetek ustawowych za opóźnienie lub odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, obowiązku zwrotu nieruchomości w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy oraz co do obowiązku zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 12 i 13 i 14. Do umowy dzierżawy dołącza się oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kpc. W szczególnych przypadkach pełnomocnik, po dokonaniu oceny prawidłowego zabezpieczenia interesu m.st. Warszawy lub Skarbu Państwa może odstąpić od powyższego zobowiązania. Pisemną informację o zgodzie na odstąpienie od złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kpc wraz z uzasadnieniem należy włączyć do akt sprawy.
11. Dopuszcza się dzierżawę gruntu tylko na rzecz osoby prawnej, fizycznej lub jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej, która nie zalega z opłatami na rzecz m.st. Warszawy lub Skarbu Państwa lub która uzyskała przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności, czy też wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu.
12. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + należny podatek VAT) w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia protokolarnego przekazania nieruchomości.
13. Wynagrodzenie w wysokości, o której mowa w ust. 12 nie będzie naliczane, gdy Dzierżawca złoży wniosek o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy w terminie 3 miesięcy przed datą zakończenia dotychczasowej umowy, a Wyzierżawiający nie poinformuje go na piśmie o odmowie zawarcia kolejnej umowy lub wyrazi zgodę na zawarcie umowy. W

tym przypadku należne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu równe jest kwocie czynszu naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + należny podatek VAT).

14. W przypadku odmowy zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, o której Wydzierżawiający poinformował Dzierżawcę po dacie zakończenia umowy dzierżawy, należy jednocześnie zobowiązać Dzierżawcę do wydania nieruchomości w terminie 7 dni od dnia poinformowania przez Wydzierżawiającego.
15. Po upływie terminu wskazanego w ust. 14 wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości od dnia poinformowania przez Wydzierżawiającego o odmowie zawarcia kolejnej umowy dzierżawy do dnia protokolarnego przekazania nieruchomości lub eksmisji, będzie naliczane zgodnie z ust. 12.

§ 6

1. W przypadku nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych przez Dzierżawcę lub jego poprzednika prawnego za zgodą właściciela nieruchomości, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego, osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, jak również rozporządzać nim w inny sposób. Zakaz powyższy dotyczy także zawierania innych umów i składania oświadczeń woli, przedmiotem których byłyby wydzierżawiona nieruchomość. W przypadku uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego na zawarcie umów określonych w niniejszym paragrafie, wyłącznie na cel tożsamy z określonym w umowie dzierżawy i w odniesieniu maksymalnie do 50% powierzchni przedmiotu dzierżawy, czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50% czynszu, jednak nie mniej niż 50% obowiązującej dla danego terenu minimalnej miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego netto.
 - 1a. W uzasadnionych przypadkach Wydzierżawiający może wyrazić zgodę na poddzierżawę nie więcej niż 20% gruntu będącego przedmiotem dzierżawy na cel inny niż określony w umowie dzierżawy. W przypadku wyrażenia zgody na taką poddzierżawę, czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50% minimalnej miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego netto dla celu poddzierżawy, z zastrzeżeniem pkt 1b.
 - 1b. W przypadku poddzierżawiania nieruchomości w celu umieszczenia nośnika reklamy czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50% minimalnej miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego netto obowiązującej dla tego celu.
 - 1c. W przypadku nieruchomości zabudowanych, które nie zostały zabudowane przez Dzierżawcę lub jego poprzednika prawnego za zgodą właściciela nieruchomości, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego, osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, jak również rozporządzać nim w inny sposób. Zakaz powyższy dotyczy także zawierania innych umów i składania oświadczeń woli, przedmiotem których byłyby wydzierżawiona nieruchomość. W przypadku uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego na zawarcie umów określonych w niniejszym paragrafie, wyłącznie na cel tożsamy z określonym w umowie dzierżawy i w odniesieniu maksymalnie do 50% powierzchni przedmiotu dzierżawy, czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50% czynszu, jednak nie mniej niż 50% obowiązującej dla danego terenu minimalnej miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego netto.
 - 1d. Zakaz, o którym mowa w pkt 1c nie dotyczy wynajmu części budynku/ów, która nie przekracza 25% powierzchni użytkowej budynku, wyłącznie na cel tożsamy z określonym w umowie dzierżawy z zastrzeżeniem, że wynajem ten będzie każdorazowo zgłaszany Wydzierżawiającemu w formie pisemnej przed zawarciem umowy najmu. W

przypadku wynajmowania przez Dzierżawcę części budynku, czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50% czynszu, jednak nie mniej niż 50% obowiązującej dla danego terenu minimalnej miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego netto.

2. W przypadku wyrażenia przez Wydierżawiającego zgody na poddzierżawienie przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, w odniesieniu do którego zastosowano stawki, o których mowa w § 5 ust. 3 i 4, czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony na zasadach określonych w ust. 1.
3. Zastrzeżenie dotyczące podwyższenia czynszu na zasadach określonych w ust. 1 nie dotyczy przypadku, gdy nieruchomości dzierżawiona jest na potrzeby targowiska lub parkingu, a dzierżawca działa na rzecz zorganizowanej zbiorowości lub ją reprezentuje i ww. umowy przewidują oddanie nieruchomości lub jej części na cel tożsamy z określonym w umowie dzierżawy.
4. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobami trzecimi, w odniesieniu, do której Wydierżawiający wyraził uprzednio pisemną zgodę, o której mowa w ust. 1, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta umowa dzierżawy.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do wprowadzenia w umowie, na zawarcie której uzyskał uprzednio pisemną zgodę Wydierżawiającego, zapisu zgodnie z którym umowa ulegnie rozwiązaniu, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia podstawowej umowy dzierżawy przed upływem okresu, na który została zawarta.

§ 7

1. Gdy z wnioskiem o dzierżawę gruntu zwróci się więcej niż jeden wnioskodawca, nieruchomości m.st. Warszawy lub Skarbu Państwa wydierżawia się na okres do trzech lat na podstawie przetargu (konkursu ofert).
2. Przetarg (konkurs ofert), o którym mowa w ust. 1 przeprowadza się w oparciu o zasady dotyczące wydierżawiania nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W przypadku krótkoterminowej dzierżawy nieruchomości, przetarg (konkurs ofert) polega na ustnych negocjacjach.
 - 1) Do przeprowadzenia ustnych negocjacji niezbędne jest określenie:
 - a) terminu i miejsca negocjacji,
 - b) przedmiotu krótkoterminowej dzierżawy,
 - c) czasu trwania krótkoterminowej dzierżawy,
 - d) stawki czynszu dzierżawnego.
 - 2) Negocjacje zostają zakończone podpisaniem przez strony protokołu będącego podstawą do podpisania umowy dzierżawy.

§ 8

1. Umowę dzierżawy podpisuje pełnomocnik.
2. Wzór umowy stanowi załącznik Nr 3 do zarządzenia.
3. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach dostosowanie wzoru umowy dzierżawy do stanu faktycznego, o ile nie pozostanie to w sprzeczności z zasadami określonymi w niniejszym załączniku.

§ 9

1. Na gruntach będących przedmiotem dzierżawy dopuszcza się na wniosek Dzierżawcy, lokalizowanie tymczasowo, wyłącznie na okres, na który została zawarta umowa dzierżawy, obiektów budowlanych po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego, z uwzględnieniem następujących warunków:
 - 1) zabudowa powinna być dokonana zgodnie z warunkami umowy dzierżawy oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
 - 2) koszty wzniesienia i rozbiórki obiektów ponosi Dzierżawca;
 - 3) po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca jest zobowiązany do zlikwidowania na żądanie Wydierżawiającego wszelkich poczynionych przez siebie naniesień;
 - 4) likwidacja naniesień, o których mowa w pkt 3, nie może stanowić podstawy do żądania jakiegokolwiek odszkodowania od Wydierżawiającego.
2. (uchylony).
3. Zgodę na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane wyraża pełnomocnik.

§10

Na gruntach będących przedmiotem dzierżawy nie dopuszcza się:

- 1) prowadzenia działalności polegającej na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych;
- 2) prowadzenia działalności handlowej, w tym promocyjnej i informacyjnej, dotyczącej środków psychoaktywnych, zmieniających świadomość, tzw. „smart drugs”, produktów powodujących lub mogących powodować działanie podobne do substancji psychoaktywnych lub odurzających, potocznie zwanych „dopalaczami”(w tym przedmiotów kolekcjonerskich o podobnym działaniu) nawet jeżeli te produkty mają oznaczenie, że nie są przeznaczone do spożycia;
- 3) organizowania pomiędzy godz. 23.00-7.00 okazjonalnych uroczystości lub imprez sportowych, handlowych, rozrywkowych albo innych wydarzeń z użyciem instalacji lub urządzeń nagłaśniających oraz przeprowadzania prac organizacyjnych, przygotowawczych i porządkowych związanych z organizacją powyższych wydarzeń, wykonywanych z użyciem sprzętu mechanicznego, mogącego powodować hałas, za wyjątkiem przypadków, w których konieczność przeprowadzania prac wynika z postanowień decyzji administracyjnej lub innego aktu prawnego – w zakresie niezbędnym do ich realizacji;
- 4) przeprowadzania pokazów pirotechnicznych.