

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. Wydierżawieniu 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 wydierżawiane 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.

§ 2

1. Komórka organizacyjna Urzędu, wydział dla dzielnicy, jednostka organizacyjna przygotowują nieruchomość do wydierżawienia.
2. Wniosek o wydierżawienie 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 wydierżawienia obejmuje w szczególności:
 - 1) zbadanie stanu prawnego nieruchomości, w szczególności co do roszczeń, toczących się postępowań administracyjnych i sądowych. Powyższy obowiązek nie dotyczy nieruchomości przeznaczonych do wydierżawienia na czas oznaczony do 3 dni, natomiast w przypadku nieruchomości przeznaczonych do wydierżawienia na czas oznaczony do 3 miesięcy wyłączony jest obowiązek badania roszczeń oraz toczących się postępowań administracyjnych i sądowych;
 - 2) uzyskanie opinii wydziału właściwego do spraw architektury i budownictwa dla dzielnicy, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych do wydierżawienia 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 we wniosku, wnioskodawcę wzywa się do ich uzupełnienia w terminie 7 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 1997r. 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 21dni.
5. Informację o wywieszeniu wykazu podaje się do publicznej wiadomości w prasie lokalnej oraz 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 oraz informuje się pisemnie podmiot zgłaszający wniosek. W przypadku nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy, Starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni.

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.
2. Dopuszcza się stosowanie stawek symbolicznych lub obniżonych w przypadku wydzierżawiania nieruchomości na cele publiczne określone w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. 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, zatwierdza Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy na wniosek Dyrektora, zastępcy Dyrektora lub pełnomocnika. W przypadku wniosków składanych przez organizacje pożytku publicznego dopuszcza się zatwierdzanie stawek przez Dyrektora na wniosek pełnomocnika.
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, zastępcy Dyrektora lub pełnomocnika. 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 0,01zł 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. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego. Zaktualizowana stawka czynszu wiąże strony, gdy dzierżawca nie dokona w terminie 14

- dni od daty otrzymania pisemnego oświadczenia Wydzierżawiającego 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 uiszczania 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 z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego, odsetek ustawowych za opóźnienie za nieterminowe uiszczenie czynszu, 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 + 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 Wydzierżawiający nie poinformuje go na piśmie o odmowie zawarcia kolejnej umowy. W tym przypadku należne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu równe jest kwocie czynszu naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT).
 14. W przypadku poinformowania Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego o odmowie zawarcia kolejnej umowy dzierżawy wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres 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. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzdierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy 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 byłaby wdzierżawiona nieruchomość. W przypadku uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wyzdierżawiającego na zawarcie umów określonych w niniejszym paragrafie, czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50% za powierzchnię objętą taką umową, o ile powierzchnia ta nie przekracza 50% dzierżawionej nieruchomości i jest przeznaczona na cel tożsamy z określonym w umowie dzierżawy. W pozostałych przypadkach podwyższenie czynszu liczone będzie w odniesieniu do całej powierzchni dzierżawionej nieruchomości.
2. W przypadku zawarcia jakiegokolwiek z umów, o których mowa w ust. 1 powyżej, na cele inne niż określone w umowie dzierżawy, czynsz za dzierżawę zostaje podwyższony o 50% stawki czynszu wyliczonego zgodnie z celem określonym w tej umowie i ze stawkami Załącznika nr 2 do niniejszego zarządzenia, o ile zastosowane stawki nie będą niższe od ustalonych w umowie dzierżawy.
3. Zastrzeżenie dotyczące podwyższenia czynszu na zasadach określonych w ust. 1 nie dotyczy przypadku, gdy nieruchomość 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 Wyzdierżawiający 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 Wyzdierżawiającego, 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 wdzierżawia 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 wdzierżawiania 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

Na gruntach będących przedmiotem dzierżawy dopuszcza się na wniosek Dzierżawcy, lokalizowanie tymczasowo 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.

§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.