

ZASADY WYDZIERŻAWIANIA DO TRZECH LAT NIERUCHOMOŚCI MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY I NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA, DLA KTÓRYCH ORGANEM REPREZENTUJĄCYM WŁAŚCICIELA JEST PREZYDENT MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

§ 1

1. Wydierżawieniu mogą podlegać nieruchomości lub ich części:
 - 1) stanowiące własność m.st. Warszawy, dla których uzyskano ostateczne decyzje komunalizacyjne,
 - 2) które zostały zinwentaryzowane jako mienie podlegające komunalizacji na rzecz m. st. Warszawy,
 - 3) nabyte na własność m.st. Warszawy w innym trybie,
 - 4) stanowiące własność Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. 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. Delegatura, jednostka lub wydziały dla dzielnic przygotowują nieruchomość do wydierżawienia.
2. Wniosek o wydierżawienie nieruchomości powinien zawierać dane określone we wzorze, który stanowi załącznik nr 4 do zarządzenia.

§ 3

1. Przygotowanie nieruchomości do wydierżawienia przez delegaturę, jednostkę lub wydziały dla dzielnic obejmuje w szczególności:
 - 1) zbadanie stanu prawnego nieruchomości,
 - 2) uzyskanie opinii z Biura Architektury i Planowania Przestrzennego dotyczących możliwego wykorzystania terenu,
 - 3) uzyskanie w razie potrzeby innych niezbędnych opinii, np. Biura Ochrony Środowiska, Biura Infrastruktury, Zarządu Dróg Miejskich, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, itp.
 - 4) określenie powierzchni terenu do wydierżawienia wraz z zaznaczeniem go na podkładzie geodezyjnym terenu,
 - 5) przeprowadzenie wizji lokalnej.
2. W przypadku działania na wniosek podmiotu zainteresowanego dzierżawą, delegatura, jednostka lub wydziały dla dzielnic informują podmiot zainteresowany wydierżawieniem nieruchomości o odrzuceniu lub zakwalifikowaniu wniosku.

§ 4

1. Delegatura, jednostka lub wydziały dla dzielnic przygotowują wykaz nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia, zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 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.
- 1a. 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.
2. Pełnomocnik w zakresie umocowania zatwierdza wykaz nieruchomości do wydzierżawienia.
3. Wykazy nieruchomości do wydzierżawienia przygotowane przez delegaturę, jednostkę lub wydział dla dzielnic w zakresie przekraczającym umocowanie pełnomocnika, zatwierdza Dyrektor lub zastępca Dyrektora.
4. Wykaz, o którym mowa w ust. 1 oraz w ust. 1 a, wywiesza się na tablicy ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy w siedzibie biura lub siedzibie delegatury, jednostki lub wydziału dla dzielnic na okres 21 dni.
5. Informację o wywieszeniu wykazu na tablicy ogłoszeń podaje się do publicznej wiadomości w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Urzędu m. st. Warszawy w przypadku spraw załatwianych przez biuro, stronie internetowej jednostki w przypadku spraw załatwianych przez jednostkę lub stronie internetowej dzielnic w przypadku spraw załatwianych przez wydziały dla dzielnic, a także informuje się pisemnie podmiot zgłaszający wniosek.

§ 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 zgodne z 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 m. st. 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 m. st. 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 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 1,00zł 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 podatek VAT w wysokości ustawowej.
6. Stawki czynszu dzierżawnego będą aktualizowane w IV kwartale każdego roku kalendarzowego 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.
7. 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.
8. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń wynikających z umowy, w umowie zobowiązuje się Dzierżawcę do uiszczenia kaucji pieniężnej w wysokości równej dwumiesięcznemu czynszowi dzierżawnemu, z wyłączeniem umów określonych w ust. 4. W szczególnych przypadkach pełnomocnik, Dyrektor lub zastępca Dyrektora, po dokonaniu oceny, czy interes m. st. Warszawy/Skarbu Państwa został prawidłowo zabezpieczony, mogą odstąpić od powyższego zobowiązania lub określić wysokość kaucji kwotowo, w przypadku niskiej wartości czynszu wynikającego z umowy.
9. W umowie zobowiązuje się Dzierżawcę do poddania się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty czynszu, obowiązku zwrotu nieruchomości w razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy oraz co do obowiązku zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 11. W szczególnych przypadkach pełnomocnik, Dyrektor lub zastępca Dyrektora, po dokonaniu oceny, czy interes m. st. Warszawy/Skarbu Państwa został prawidłowo zabezpieczony, mogą odstąpić od powyższego zobowiązania.
10. 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/Skarbu Państwa lub z którą zawarto umowę gwarantującą spłatę zaległości w terminie i formie zaakceptowanej przez Wydierżawiającego.

11. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania nieruchomości.
12. Wynagrodzenie w wysokości, o której mowa w ust. 11 nie będzie naliczane, gdy Dzierżawca złożył wniosek o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, przed datą zakończenia dotychczasowej umowy, a Wydierżawiający nie poinformuje go 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).

§ 6

1. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, jak również rozporządzać w inny sposób. Zakaz powyższy dotyczy także zawierania innych umów i składania oświadczeń woli, przedmiotem których byłaby wydierżawiona nieruchomość. W przypadku uzyskania zgody Wydierżawiającego 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. W pozostałych przypadkach podwyższenie czynszu liczone będzie w odniesieniu do całej powierzchni dzierżawionej nieruchomości.
2. Zastrzeżenie dotyczące podwyższenia czynszu na zasadach określonych w ust. 1 nie dotyczy przypadku, gdy nieruchomość dzierżawiona jest na potrzeby targowiska lub parkingu, a ww. umowy przewidują oddanie nieruchomości lub jej części na cel tożsamy z określonym w umowie dzierżawy.
3. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobami trzecimi, w odniesieniu do której Wydierżawiający wyraził zgodę, o której mowa w ust. 1, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta umowa dzierżawy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do wprowadzenia w umowie, na zawarcie której uzyskał zgodę Wydierżawiającego, postanowienia 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 oraz nieruchomości Skarbu Państwa wydierżawia się na okres do trzech lat na podstawie przetargu (konkursu ofert).
2. Przetarg (konkurs ofert), o którym mowa w pkt. 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 dzierżawy krótkoterminowej,
 - c) czasu trwania dzierżawy (do trzech miesięcy)

- d) stawki czynszu dzierżawnego
- 2) Negocjacje zostają zakończone podpisaniem przez strony protokołu będącego podstawą do podpisania umowy dzierżawy.

§ 8

1. Umowę dzierżawy podpisuje pełnomocnik (w zakresie umocowania), Dyrektor lub zastępca Dyrektora.
2. Wzór umowy stanowi załącznik Nr 3 do zarządzenia.
3. W szczególnych sytuacjach dopuszcza się dostosowanie umowy do stanu faktycznego.

§ 9

Na gruntach będących przedmiotem dzierżawy dopuszcza się na wniosek Dzierżawcy, lokalizowanie tymczasowo obiektów budowlanych po 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 której 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.