

**REGULAMIN NA NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH/GARAŻY Z WYKAZU POZA  
KONKURSEM, BĘDĄCYCH W ZASOBACH DZIELNICY OCHOTA  
M.ST. WARSZAWY, NA OKRES DO LAT TRZECH  
Z DNIA .....20.CZE.2018.....**

**§ 1**

**Postanowienia Ogólne**

Ilekróć w regulaminie użyto określenia:

1. Dzielnica – należy przez to rozumieć dzielnicę Ochota Miasta Stołecznego Warszawy,
2. Urząd – należy przez to rozumieć Urząd Dzielnicy Ochota Miasta Stołecznego Warszawy,
3. Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Dzielnicy Ochota Miasta Stołecznego Warszawy
4. Zarządca – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota Miasta Stołecznego Warszawy,
5. Najemca – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,
6. Wynajmujący – należy przez to rozumieć miasto stołeczne Warszawę będące wynajmującym w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,
7. Najem – należy przez to rozumieć najem w rozumieniu Kodeksu cywilnego,
8. Komisja negocjacyjna – należy przez to rozumieć komisję składającą się z co najmniej dwóch członków komisji wskazanych przez Burmistrza spośród pracowników Urzędu i pracowników zarządcy dających rękojmię rzetelnego przeprowadzania negocjacji,
9. Lokal użytkowy – należy przez to rozumieć lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, w tym również garaże, boksy i miejsca postojowe.
10. Lokale poza konkursem – należy przez to rozumieć lokale użytkowe, o których mowa w Zarządzeniu nr 5923/2014 Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres do lat 3 oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 10 lat, zwane dalej „lokalami”, które w trakcie co najmniej dwóch kolejnych konkursów, a piwnice i garaże oraz miejsca postojowe, które w trakcie co najmniej jednego konkursu nie zostały wynajęte z powodu braku ofert spełniających wymogi konkursu.

**§ 2**

1. Wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do najmu poza konkursem dostępny jest na stronach internetowych [www.urzadochota.waw.pl](http://www.urzadochota.waw.pl) i [www.zgnochota.waw.pl](http://www.zgnochota.waw.pl).
2. Lokale poza konkursem wynajmowane są w drodze negocjacji.
3. Za zorganizowanie i przeprowadzenie negocjacji odpowiedzialny jest Wydział Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy.
4. Negocjacje prowadzi Komisja negocjacyjna.
5. Warunkiem przystąpienia do negocjacji jest złożenie oferty w formie druków stanowiących:
  - a) załącznik nr 1 do regulaminu na najem lokali użytkowych z wykazu poza konkursem,
  - b) załącznik nr 2 do regulaminu na najem garażowych lokali użytkowych, boksów i miejsc postojowych z wykazu poza konkursem,

### § 3

1. Oferty na dany lokal użytkowy są zbierane przez 7 dni roboczych, licząc od daty wpływu pierwszej oferty.
2. Data wpływu oferty jest zgodna z prezentatą kancelarii Urzędu.
3. Oferent jest związany ofertą przez okres 60 dni.
4. Oferty, które wpłyną po upływie 7 dni roboczych od daty wpływu pierwszej oferty są odrzucane.

### § 4

1. Po upływie 10 dni roboczych od daty wpływu pierwszej oferty stawkę czynszu najmu ustala się w drodze negocjacji.
2. Burmistrz ustala wysokość stawki minimalnej za 1 m<sup>2</sup> biorąc pod uwagę uwarunkowania rynkowe dzielnicy. Stawka minimalna wskazana jest na wykazie lokali poza konkursem
3. Do wynegocjowanej stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu dolicza się podatek VAT.

### § 5

1. Z ustaleń negocjacyjnych komisja negocjacyjna sporządza protokół, który stanowi podstawę do złożenia do Zarządu Dzielnicy Ochota projektu uchwały w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu.
2. W negocjacjach mogą brać udział osoby fizyczne oraz osoby prawne.
3. Komisja negocjacyjna ustala telefonicznie lub e-mailowo z zainteresowanymi stronami termin negocjacji.

### § 6

Komisja negocjacyjna przed rozpoczęciem negocjacji podaje:

- a) informację o lokalu (adres, powierzchnię użytkową, wyposażenie w urządzenia techniczne, stawkę wywoławczą za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej),
- b) ilość osób, które złożyły oferty,
- c) informację o wysokości stawki wywoławczej czynszu za 1 m<sup>2</sup> lokalu przeznaczonego do najmu, przy czym może to być najwyższa stawka wskazana w złożonych ofertach dotyczących danego lokalu,
- d) informację o sposobie naliczenia kaucji, terminie jej wpłacenia oraz zawarcia umowy, pod warunkiem zaakceptowania przez Zarząd Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy wynegocjowanej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>.

### § 7

1. Osoba, z którą wynegocjowano najkorzystniejsze warunki najmu obowiązana jest, w terminie 5 dni roboczych od daty negocjacji, do wpłaty wadium.
2. Wysokość wadium stanowi iloczyn wynegocjowanej miesięcznej stawki za 1 m<sup>2</sup> netto i powierzchni ogólnej lokalu.
3. W przypadku braku przekazania do Wydziału Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy dokumentu potwierdzającego wpłatę wadium w terminie 5 dni roboczych od daty negocjacji oferta traci ważność.
4. Osoba, o której mowa w ust. 1, w przypadku zaakceptowania stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> i podjęcia stosownej uchwały przez Zarząd Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy zobowiązana jest do zawarcia umowy najmu w terminie 30 dni kalendarzowych od daty wejścia w życie uchwały.
5. W przypadku, gdy z przyczyn leżących po stronie oferenta nie dojdzie do zawarcia umowy w terminie określonym w ustępie 4 wadium nie podlega zwrotowi.

### § 8

1. W przypadku gdy nie dojdzie do zawarcia umowy najmu z osobą, o której mowa w § 7 ust. 1 negocjacje przeprowadza się z osobą która oferowała najwyższą stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup>, z pominięciem oferenta, z którym nie zawarto umowy.
2. Z chwilą podpisania umowy najmu wadium zalicza się na poczet czynszu.

## § 9

Regulaminu nie stosuje się do lokali użytkowych (w tym garaży), które Zarząd Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy przeznaczy na rzecz: podmiotów, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 4) - 9) Zarządzenia nr 5923/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7.05.2014 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres do lat 3 oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 10 lat.

  
BURMISTRZ  
Katarzyna Legiewicz

Radca Prawny  
  
Małgorzata Radwańska  
WA - 3184