# ****UCHWAŁA NR 1941/2025****

# ****ZARZĄDU DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY****

# ****z 9 kwietnia 2025 r.****

# w sprawie wyrażenia zgody na dalsze obniżenie stawki czynszu za najem lokalu użytkowego

# o powierzchni ogólnej 29,78 m2, usytuowanego w budynku przy ul. (…), którego najemcą jest (…)

Na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 roku o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. z 2018 r. poz. 1817) oraz § 6 ust. 1 pkt 14, § 24 pkt 2 zarządzenia nr 136/2020 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 5 lutego 2020 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (z późn. zm.[[1]](#footnote-1))) uchwala się, co następuje:

**§ 1**. 1. Wyraża się zgodę na dalsze obniżenie maksymalnie o 30% stawki czynszu za najem lokalu użytkowego o powierzchni ogólnej 29,78 m2, usytuowanego w budynku przy ul. (…), którego najemcą jest (…), w związku z utrudnieniami w wykonywaniu działalności w lokalu, spowodowanymi remontem ulicy Chmielnej, prowadzonym przez m.st. Warszawę.

2. Obniżka czynszu, o której mowa w ust. 1, będzie udzielana w rozliczeniu miesięcznym, proporcjonalnie do udokumentowanego przez najemcę spadku obrotów, w okresie od 28.06.2024 r. do dnia zakończenia remontu ulicy Chmielnej, tj. do 13.11.2024 r.

3. W przypadku braku udokumentowania spadku obrotów, najemcy przysługuje obniżenie stawki czynszu o 10%.

**§ 2.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Dyrektorowi Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy w terminie 30 dni od daty jej podjęcia.

2. Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Członkowi Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy koordynującemu współpracę z Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami

w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

**§ 3.** 1.Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Burmistrz**

**Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy**

**/-/**

**Aleksander Ferens**

## UZASADNIENIE

## ****DO UCHWAŁY NR 1941/2025****

## ****ZARZĄDU DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY****

## ****z 9 kwietnia 2025 r.****

## w sprawie wyrażenia zgody na dalsze obniżenie stawki czynszu za najem lokalu użytkowego

## o powierzchni ogólnej 29,78 m2, usytuowanego w budynku przy ul. (…), którego najemcą jest (…)

Lokal użytkowy o powierzchni ogólnej 29,78 m2, usytuowany jest od frontu, na parterze, w budynku przy ul. (…), z wejściem z ulicy.

Najemcą ww. lokalu, na podstawie umowy najmu nr 211/Oz/21 z 15.06.2021 r., jest (…).

Umowa zawarta została na czas oznaczony 10 lat, od 14.04.2021 r. do 14.04.2031 r.

Działalność: herbaciarnia.

Aktualna stawka czynszu w wysokości: 193,07 zł/m2 + VAT za powierzchnię ogólną.

Na dzień 31.03.2025 r. na koncie księgowym lokalu brak zaległości.

Najemca wynajmuje w tym budynku łącznie dwa lokale użytkowe, drugi o powierzchni ogólnej

31,55 m2.

Najemca do dnia pierwotnie planowanego zakończenia remontu ulicy Chmielnej tj. do 27.06.2024 r. korzystał z obniżki stawki czynszu z tytułu najmu, z uwagi na utrudnienia w prowadzeniu działalności w lokalu, spowodowane remontem ulicy Chmielnej.

Z uwagi na fakt, że remont nie zakończył się w planowanym terminie, w dniu 11.07.2024 r. ZGN Śródmieście wystąpił do ZTP z prośbą o wskazanie daty zakończenia inwestycji na ulicy Chmielnej.

W odpowiedzi, pismem l. dz. ZTP-V.620.168.2023.DPA(157.H.CH) z 26.07.2024 r. wynajmujący uzyskał informację, że termin wykonania przedmiotu umowy został przedłużony do 13.11.2024 r.

Najemca wystąpił o dalsze obniżenie czynszu, do dnia zakończenia remontu.

Do wniosku najemca załączył dokumenty księgowe, z których wynika spadek obrotów rok do roku

w czerwcu 2024 r. (od 28-go do 30-go) o 28,38 %, w lipcu 2024 r. o 21,56 %, w sierpniu 2024 r.

o 20,93 %, we wrześniu o 12,76 %, w październiku o 12,82 %.

Za listopad do 13-go najemca nie dokumentował spadku obrotów i wniósł o obniżkę o 10%.

Zgodnie z zasadami najmu lokali użytkowych dopuszcza się obniżenie stawek czynszu, w przypadku prowadzenia robót na terenie bezpośrednio przylegającym do nieruchomości lub w nieruchomości, przez m.st. Warszawę, osoby prawne m.st. Warszawy lub wspólnoty mieszkaniowe, których członkiem jest m.st. Warszawa, utrudniających wykonywanie działalności w lokalu – za czas trwania tych robót.

Prace remontowe prowadzone były przez m.st. Warszawę, reprezentowane przez Zarząd Trenów Publicznych, w ramach projektu pod nazwą „Nowe Centrum Warszawy”.

Przebudowa ulicy Chmielnej rozpoczęła się w październiku 2023 roku i polegała na wymianie nawierzchni ulicy (kostka betonowa została zastąpiona płytami granitowymi), posadzeniu drzew, krzewów i bylin, doposażeniu ulicy w elementy małej architektury (murki, donice z zielenią, ławki), remoncie oświetlenia (stare latarnie zostały wymienione na ledowe). Remont dotyczył odcinka ulicy Chmielnej pomiędzy Pasażem Wiecha a ulicą Nowy Świat. Realizacja inwestycji oddziaływała bezpośrednio na prowadzenie działalności w lokalach użytkowych, szczególnie tych z wejściem z ulicy.

Utrudnienia dla najemcy omawianego lokalu użytkowego, trwały od 11.03.2024 r., kiedy to prace remontowe rozpoczęły się w obrębie jego lokalu. Prowadzone prace były przyczyną utrudnień

w dostępie do lokalu i nie sprzyjały prowadzeniu działalności w bezpośredniej okolicy budowy, mając wpływ na sytuację finansową najemcy. Wspomniane utrudnienia w dostępie do lokalu dotyczyły nie tylko pracowników, ale przede wszystkim klientów najemcy.

Najemca skarżył się m.in. na: rozkopaną ulicę, błoto na całej ulicy, ciągłą obecność pojazdów budowy

i ciężkiego sprzętu, wysokie natężenie hałasu tuż za oknami lokalu, unoszący się w powietrzu kurz i pył z budowy.

Ograniczenia w prowadzeniu działalności zostały potwierdzone kilkukrotnymi wizjami w terenie przeprowadzonymi przez pracowników ZGN/ADK5.

Aktualne koszty utrzymania 1 m2 lokalu wynoszą 9,34 zł/m2.

Obniżka czynszu jest ustalona miesięcznie, proporcjonalnie do udokumentowanego przez najemcę spadku obrotów, w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego, jednakże maksymalnie o 30% stawki czynszu. Za miesiące, za które najemca złożył wniosek o obniżkę, nie dokumentując spadku obrotów, najemcy przysługuje obniżenie stawki czynszu o 10 %.

W związku z powyższym, zasadne jest dalsze obniżenie stawki czynszu za okres od kolejnego dnia planowanego pierwotnie zakończenia remontu tj. od 28.06.2024 r. do dnia zakończenia remontu ulicy Chmielnej, tj. do 13.11.2024 r. w następujący sposób:

- od 28 czerwca do 30 czerwca 2024 r. o 28,38 %,

- za miesiąc lipiec 2024 r. o 21,56 %,

- za miesiąc sierpień 2024 r. o 20,93 %,

- za miesiąc wrzesień 2024 r. o 12,76 %

- za miesiąc październik 2024 r. o 12,82 %

- za miesiąc listopad 2024 r. (do 13-go) o 10,00 %.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

**Burmistrz**

**Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy**

**/-/**

**Aleksander Ferens**

1. ) Zmienionego: zarządzeniem Nr 947/2020 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 lipca 2020 r., zarządzeniem Nr 112/2021 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 3 lutego 2021 r., zarządzeniem Nr 2029/2021 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 grudnia 2021 r., zarządzeniem Nr 12/2023 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 4 stycznia 2023 r., zarządzeniem Nr 876/2023 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 maja 2023 r., zarządzeniem nr 1382/2023 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 23 sierpnia 2023 r. zarządzeniem nr 92/2024 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 stycznia 2024 r., zarządzeniem nr 381/2025 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z 28 lutego 2025 r. oraz zarządzeniem nr 463/2025 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z 14 marca 2025 r. [↑](#footnote-ref-1)