# ****UCHWAŁA NR 1942/2025****

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

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

# w sprawie wyrażenia zgody na obniżenie stawki czynszu za najem lokalu użytkowego o powierzchni ogólnej 31,55 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**. Wyraża się zgodę na obniżenie o 10% stawki czynszu za najem lokalu użytkowego

o powierzchni ogólnej 31,55 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, w okresie od 30.10.2024 r. do dnia zakończenia remontu tj. do 13.11.2024 r.

**§ 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 1942/2025

## ZARZĄDU DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

## z 9 kwietnia 2025 r.

## w sprawie wyrażenia zgody na obniżenie stawki czynszu za najem lokalu użytkowego o powierzchni ogólnej 31,55 m2, usytuowanego w budynku przy ul. (…), którego najemcą jest (…)

Lokal użytkowy o powierzchni ogólnej 31,55 m2, usytuowany jest od frontu, na parterze w budynku przy ul. (…), z wejściem z ulicy.

Lokal został wynajęty w konkursie ofert nr 27/2024.

Najemcą ww. lokalu, na podstawie umowy najmu nr 207/Oz/24 z 03.09.2024 r., jest (…).

Umowa zawarta została na czas oznaczony 10 lat, od 03.09.2024 r. do 03.09.2034 r.

Działalność: miejsce spotkań, organizacja warsztatów i eventów, sala dla klientów (…).

Aktualna stawka czynszu w wysokości: 173,06 zł/m2 + VAT za powierzchnię ogólną.

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………..

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

29,78 m2.

Najemca wystąpił z wnioskiem o obniżenie stawki czynszu z tytułu najmu, z uwagi na utrudnienia

w prowadzeniu działalności w lokalu, spowodowane remontem ulicy Chmielnej.

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. Warszawa, 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 dnia rozpoczęcia przez niego działalności w nowo wynajętym lokalu użytkowym tj. od 30.10.2024 r. Prowadzone prace były przyczyną utrudnień w dostępnie 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.

Najemcy skarżyli 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 wizjami w terenie przeprowadzonymi przez pracowników ZGN/ADK5.

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

W świetle powyższego zasadne jest obniżenie o 10% stawki czynszu najmu w okresie od 30.10.2024 r. do 13.11.2024 r. tj. do dnia zakończenia remontu ulicy Chmielnej, poprzez 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)