

LOKALE DLA ORGANIZACJI POZARZĄDOWYCH

Organizacje pozarządowe, w tym spółdzielnie socjalne prowadzące działalność pożytku publicznego mogą wynajmować miejski lokal użytkowy na preferencyjnych warunkach poza trybem przetargowym lub konkursowym.

W jakim celu?



W takim lokalu organizacja może prowadzić:

- działalność pożytku publicznego, zgodnie ze statutem organizacji;
- działalność gospodarczą, pod warunkiem, że całość dochodów z tej działalności jest przeznaczana na działalność statutową.

W przypadku korzystania z lokalu niezgodnie z przeznaczeniem, umowa najmu może być rozwiązana.

Jak i gdzie złożyć wniosek?



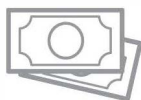
Organizacja może złożyć wniosek o najem do urzędu dzielnicy m.st. Warszawy w dowolnym czasie. Wniosek można pobrać m.in. ze strony <https://biznes.um.warszawa.pl/lokale-uzytkowe1>.

We wniosku można:

- opisać parametry poszukiwanego lokalu (powierzchnię, liczbę pomieszczeń, konieczne media);
- lub wskazać konkretny lokal.

Informacje o lokalach do najmu znajdują się m.in. na stronach Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami dla danej dzielnicy (ZGN), urzędu dzielnicy lub na stronie Urzędu Miasta – www.mapa.um.warszawa.pl w zakładce: „Nieruchomości miejskie”.

Jakie są stawki czynszu?



Stawki czynszu za najem lokalu przez organizacje są niższe niż w przypadku najmu komercyjnego i ustalane są podczas negocjacji przed podpisaniem umowy. Stawki czynszu są corocznie waloryzowane.

Dodatkowo na czasowe obniżenie czynszu mogą mieć wpływ:

- realizacja w lokalu zadania zleconego przez m.st. Warszawę,
- udostępnienie toalet do użytku publicznego,
- działania remontowe, m.in.: oczekiwanie na wydanie zgody na rozpoczęcie prac remontowych w lokalu, prowadzenie przez m.st. Warszawę robót na terenie bezpośrednio przylegającym do nieruchomości lub w nieruchomości, utrudniających wykonywanie działalności w lokalu.

Jeśli wynajmowany lokal położony jest na obszarze rewitalizacji, dopuszcza się obniżenie czynszu, gdy najemca zatrudnia osobę na podstawie umowy o pracę w tym lokalu i zamieszkuje na obszarze rewitalizacji.



Umowa



Po podpisaniu umowy najmu organizacja zobowiązana jest dostarczyć (w formie aktu notarialnego) oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji. Opłatę za sporządzenie aktu notarialnego ponosi organizacja, jednak ZGN rozlicza połowę tego wydatku w czynszu.

Umowa najmu może być przedłużona.

Podnajem



Za zgodą zarządu dzielnicy część lokalu (maksymalnie 50% powierzchni), można podnająć innej organizacji lub innym podmiotom (firmom). W przypadku podnajmu innej organizacji non-profit stawka czynszu jest podwyższana o minimum 50% za powierzchnię podnajmowaną. W szczególnych przypadkach od podwyżki czynszu można odstąpić. W przypadku podnajmu innym podmiotom, stawka za podnajem podwyższana jest do wysokości stawek rynkowych.

Naprawy i remonty



Organizacja wykonuje bieżące naprawy na własny koszt i we własnym zakresie. Za zgodą i w porozumieniu z ZGN istnieje możliwość rozliczenia nakładów poniesionych przez organizację na remont podwyższający trwale wartość lokalu oraz przystosowanie lokalu do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. Rozliczenie następuje w cyklu miesięcznym poprzez obniżenie czynszu. Jeśli lokal znajduje się w budynku wpisanym do rejestru zabytków, w przypadku działań remontowych konieczne jest uzyskanie dodatkowych pozwoleń Stołecznego Konserwatora Zabytków.

Warto wiedzieć!



Lokal najmowany przez organizację, co do zasady, nie może być usytuowany na parterze w ciągu handlowo-usługowym. Jeżeli lokal, o który wnioskuje organizacja (lub który został wyszukany dla NGO) znajduje się w ciągu handlowo-usługowym dodatkowo Burmistrz musi uzyskać zgodę Prezydenta m.st. Warszawy na wynajem takiego lokalu na rzecz organizacji. Przed przekazaniem lokalu pobierana jest kaucja. W uzasadnionych przypadkach jej wysokość może być obniżona albo można odstąpić od jej pobrania.

Gdzie szukać informacji?

<https://biznes.um.warszawa.pl/lokale-uzytkowe1>

<https://warszawa.ngo.pl/poradnik/lokale-dla-ngo>

<http://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=nieruchomosci>

Podstawa prawna

- Zarządzenie Nr 136/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5.02.2020 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych.
- Uchwała Nr XXIII/663/2019 Rady m.st. Warszawy z dnia 5.12.2019 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych.

