



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa,
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

ad 300

Warszawa, 10 kwietnia 2015r.

OU-KRD.0003.185.2015.ANO

WS
10.04.2015r.
PRZEWODNICZĄCA
Rady m. st. Warszawy
Ewa Malinowska-Grupnińska
Szczepan Ronec

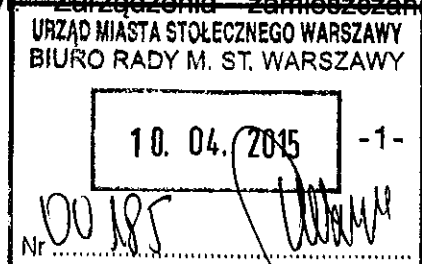
Pan Michał Czaykowski
Radny m.st. Warszawy

Odpowiadając na zapytanie Pana Radnego z dnia 26 marca 2015r. w sprawie lokali użytkowych, uprzejmie informuję.

Zgodnie z przepisami regulującymi najem lokali użytkowych z zasobu m.st. Warszawy tj. Uchwałą Nr LVI/1668/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.05.2009r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat oraz wyrażenia zgody na zawarcie, po umowie zawartej na czas oznaczony, kolejnej umowy najmu z tym samym najemcą (z późn. zmianami), oraz Zarządzeniem Nr 5923/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 07.05.2014r. 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 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat, Zarząd dzielnicy sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz wolnych lokali użytkowych z terenu dzielnicy przeznaczonych do najmu. Z uwagi na fakt, że podstawową formą pozyskania lokalu z zasobu m.st. Warszawy jest wzięcie udziału w konkursie lub przetargu, lokale z w/wym. wykazów są umieszczane na listach konkursów lub przetargów organizowanych przez Burmistrzów Dzielnic.

W ramach konkursu ofert lokale wynajmowane są na okres 3 lat z możliwością przedłużenia na kolejne okresy, natomiast w drodze przetargu istnieje możliwość najmu lokalu na okres do lat 10 z możliwością przedłużenia na kolejne okresy. Lokale, które nie zostały wynajęte w dwóch kolejnych konkursach z powodu braku ofert, wynajmowane są poza konkursem ofert, w drodze indywidualnych negocjacji.

Konkursy i przetargi mają na celu uzyskanie najwyższej stawki czynszu i są organizowane średnio co 1,5 miesiąca, a informacja o nich zgodnie z § 5 ust. 1 cyt. Zarządzenia zamieszczana jest w prasie lokalnej, na stronie internetowej



m.st. Warszawy, na stronie internetowej urzędu dzielnicy lub zarządcy, na tablicach ogłoszeń urzędu dzielnicy lub zarządcy oraz w lokalu przeznaczonym do najmu.

Należy zauważyć, że Dzielnice i Zakłady Gospodarowania Nieruchomościami w dzielnicach przeprowadziły modernizację swoich stron internetowych, upraszczając dostęp do list wolnych lokali użytkowych, jak również wzbogaciły oferty o prezentację fotograficzną lokali użytkowych do wynajęcia. Przykładem mogą być strony ZGN w dzielnicach Śródmieście, Mokotów i Wola (www.zgn.waw.pl, www.zgnmokotow.waw.pl, www.zgnwola.waw.pl).

Ponadto, np. w dzielnicy Śródmieście: Zakład Gospodarowania Nieruchomościami (ZGN) zarządzający zasobem lokalowym, w przypadku najatrakcyjniejszych lokali zgłoszonych do konkursów, wysyła informację o konkursie bezpośrednio do potencjalnych oferentów tj. do renomowanych firm (aptecznych, gastronomicznych, kosmetycznych, etc.), które zainteresowane mogłyby być wynajęciem wielkopowierzchniowych lokali usytuowanych wzdłuż najpopularniejszych ciągów handlowo-usługowych.

Dodatkowo, niektóre z ZGN-ów praktykują zamieszczanie na darmowych portalach internetowych tj. gumtree.pl i tablica.pl informacji o konkretnych wolnych lokalach użytkowych możliwych do wynajęcia.

Wsparciem dla dzielnic w sprawie uproszczenia dostępu do informacji o wszystkich wolnych lokalach użytkowych z zasobu m.st. Warszawy jest serwis „**Nieruchomości miejskie – kup lub wynajmij**” uruchomiony na oficjalnej stronie Miasta www.um.warszawa.pl. Serwis ten, to platforma informatyczna integrująca w jednym miejscu informacje z dzielnic m.st. Warszawy, jest stale aktualizowany i zawiera komplet informacji o oferowanych lokalach, datach konkursów lub przetargów, dane kontaktowe do osoby lub działu administrującego wybranym lokalem oraz dokładną lokalizację każdego lokalu na mapie Warszawy. Serwis umożliwia posegregowanie (wyszukiwanie lokali) wg dzielnic, adresu, powierzchni, stawki za metr kwadratowy, rodzaju działalności możliwej do prowadzenia w danym lokalu. Zebranie informacji w jednym miejscu znacznie ułatwiło wyszukiwanie lokali przyszłym najemcom.

M.st. Warszawa podejmuje wszelkie działania, aby w pełni wykorzystywać posiadany zasób lokalowy oraz wzmacniać funkcjonowanie wszelkich podmiotów w różnych sektorach działalności. Efektem tego jest Zarządzenie Nr 6056/2014r. Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 23 maja 2014r. w sprawie *zasad krótkotrwałego udostępniania lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych* umożliwiające udostępnianie pustostanów na krótkotrwałe przedsięwzięcia. Zarządzenie wprowadziło taką możliwość w odniesieniu do lokali, które w danej chwili nie są używane z powodu przygotowywania konkursu na najem, trwania procedury pozakonkursowej, sprzedaży lub z innych powodów. W tym momencie przepisy

Zarządzenia ułatwiają realizację ciekawych projektów które nie wymagają długotrwałego wynajmowania lokali, a jednocześnie mogą ożywić niewykorzystane puste przestrzenie.

Odnosząc się do kwestii konkretnej liczby wolnych lokali użytkowych w poszczególnych dzielnicach oraz średnich stawek czynszu po jakich są wynajmowane przekazuję zestawienie (Tabela nr 1.). Nadmieniam, że średnia stawka czynszu w poszczególnych dzielnicach to suma czynszów wynajętych w konkursach lokali podzielona przez powierzchnię tych lokali.

Jednocześnie informuję, że o ile na koniec 2014r. w skali całego miejskiego zasobu liczącego ponad 9 tys. lokali użytkowych było 850 pustostanów, to należy zauważyć pozytywny trend zmniejszenia ich liczby o 19,20%. w stosunku do końca 2013r. Dodam, że 850 pustostanów to najlepszy wynik od czterech lat. Poprawianie wyniku w ograniczaniu liczby wolnych lokali użytkowych jest wynikiem większej aktywności w przeprowadzaniu konkursów na najem lokali użytkowych (w 2011r. przeprowadzono 54 konkursy, a 2014r. przeprowadzono ich 86).

Uzupełniając informację nadmieniam, że wcześniejsze analizy struktury pustostanów wykazały, że blisko połowę wszystkich pustostanów stanowią lokale o małej powierzchni do 30m². Lokale takie nie cieszą się powodzeniem wśród potencjalnych najemców, z uwagi na to, że niewiele rodzajów działalności gospodarczej można prowadzić na tak małej powierzchni. Lokale o dużych powierzchniach (powyżej 120m²) stanowią niewielki procent ogólnej liczby pustostanów. Dla zobrazowania sytuacji, pozwolę sobie przytoczyć przykład Dzielnicy Mokotów gdzie na 142 pustostany, aż 1/3 to boksy handlowe o powierzchni poniżej 10m².

Do wiadomości:

Pani Ewa Malinowska – Grupińska
Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy

2 pozostawiam,
z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY
Michał Olszewski
Michał Olszewski
Zastępca Prezydenta
Miasta Stołecznego Warszawy

Tabela nr 1. Zestawienie ogólnej liczby lokali użytkowych i pustostanów oraz liczby przeprowadzonych konkursów wraz z średnimi stawkami czynszu.

Dzielnica	Liczba wolnych lokali użytkowych stan na 31.12.2014r.	Średnia stawka (zł/m²) uzyskana w konkursach przeprowadzonych w 2014r.
Bemowo	0	0,00
Białołęka	4	0,00
Bielany	70	26,91
Mokotów	142	43,68
Ochota	53	37,48
Praga-Południe	112	24,68
Praga-Północ	141	30,57
Rembertów	1	0,00
Śródmieście	236	70,50
Targówek	12	21,51
Ursus	4	0,00
Ursynów	1	0,00
Wawer	4	37,47
Wesoła	0	0,00
Wilanów	1	0,00
Włochy	8	23,84
Wola	58	28,39
Żoliborz	3	8,82
RAZEM	850	