



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, tel. (022) 443 10 00, 443 10 01, faks (022) 443 10 02
www.um.warszawa.pl

ad 946

Warszawa, dnia 28.12.2015r.

MIASTO STOŁECZNEGO WARSZAWY
BIURO RADY M.ST. WARSZAWY

28.12.2015

Nr 00 723/15

Filip Frąckowiak
Radny m.st. Warszawy

PRZEWODNICZĄCA RADY M.ST. WARSZAWY
Ewa Masny-Askanas
Wiceprzewodnicząca
Rady m.st. Warszawy

Stanisław Ruciński

W odpowiedzi na Pana zapytanie nr 946 w sprawie Baru pod Barbakanem przy ul. Mostowej 27/29, uprzejmie informuję.

Zasady najmu lokali użytkowych należących do zasobów m.st. Warszawy uregulowane zostały w Uchwale 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 (wraz z późn. zm.) oraz w Zarządzeniu 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.

Ustalenia w sprawach najmu lokali użytkowych (w tym wysokość stawek czynszu) podejmuje zgodnie z kompetencjami Zarząd Dzielnicy kierując się zasadą racjonalnego gospodarowania zasobem.

Do obowiązków Wynajmującego należy bieżące monitorowanie umów najmu m.in pod względem wysokości obowiązujących stawek czynszu.

Zgodnie z treścią § 26 powołanego na wstępie pisma Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy, zobowiązuje się burmistrza – do prowadzenia analizy rynkowych stawek czynszu najmu lokali w celach porównawczych, nie rzadziej niż raz na trzy lata.

Powyższa analiza stanowi narzędzie niezbędne do prowadzenia negocjacji, z najemcami lokali użytkowych, mających na celu urealnienie czynszów w sposób jednolity dla całego zasobu m.st. Warszawy.

W dniu 25.03.2009r. strony uzgodniły wzrost stawek w czterech etapach z:

- 8,35 zł/m² za pow. podstawową,
- 4,97 zł/m² za pow. piwnicy.

Na podstawie uchwały nr 5555/09 Zarządu Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy z dnia 17.06.2009r., ustalono następujące warunki zmiany stawki:
za powierzchnię podstawową - parteru (121,57 m²)

- 12,00 zł/m² + VAT od dnia 01.01.2010r.,
- 25,00 zł/m² + VAT od dnia 01.07.2010r.,
- 40,00 zł/m² + VAT od dnia 01.01.2011r.,
- 65,00 zł/m² + VAT od dnia 01.07.2011r.,

za powierzchnię piwnicy (34,96 m²)

- 6,00 zł/m² + VAT od dnia 01.01.2010r.,
- 8,00 zł/m² + VAT od dnia 01.07.2010r.,
- 10,00 zł/m² + VAT od dnia 01.01.2011r.,
- 12,00 zł/m² + VAT od dnia 01.07.2011r.

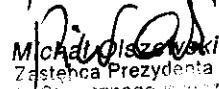
Jednocześnie pragnę poinformować, iż średnia stawka czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych stanowiących własność Miasta (restauracje i sklepy) w tym rejonie wynosi **84,00 zł/m²**, a według analizy sporządzonej w marcu 2014r przez firmę Cushman & Wakefield stawka rynkowa wynosi - **91,50 zł/m²**.

Aktualnie obowiązujące stawki czynszu z tytułu najmu przedmiotowego Baru pod Barbakanem wynoszą **70,94 zł/m²** za pow. podstawową i **13,10 zł/m²** za pow. piwnicy i ukształtowały się w następstwie zastosowania w kolejnych latach waloryzacji o wskaźnik inflacji ogłoszony przez GUS.

Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że ustalone dla przedmiotowego lokalu wysokości stawek czynszu są niższe niż osiągnęte w lokalach użytkowych dla tego profilu.

Biorąc pod uwagę usytuowanie przedmiotowego lokalu na styku Starego i Nowego Miasta, co z turystycznego punktu widzenia stanowi jedną z lepszych lokalizacji w Warszawie, obowiązującą wysokość stawki czynszu z tytułu najmu lokalu usytuowanego w budynku przy **ul. Mostowej 27/29** należy uznać za adekwatną do lokalizacji.

Jednocześnie zwrócę się z przypomnieniem do Burmistrzów Dzielnic na temat roli Barów Mlecznych jaką spełniają w Mieście i ich różnic w stosunku do komercyjnych restauracji w których sprzedawany jest alkohol.


z up. PREZIDENTA M. ST. WARSZAWY

Michał Olszowski
Zastępca Prezydenta
Miasta Stolicznego Warszawy