

OGŁOSZENIE-REGULAMIN KONKURSU OFERT NA NAJEM LOKALI – PRACOWNI TWÓRCZYCH nr 7/2020

§ 1 Postanowienia ogólne

1. Konkurs jest organizowany przez Burmistrza Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
2. Konkurs zostanie przeprowadzony w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, przy ul. Szwoleżerów 5 w Warszawie.
3. Konkurs został ogłoszony na podstawie § 7 ust. 1, § 11 ust. 1 Zarządzenia nr 202/2019 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 12 lutego 2019 r. w sprawie zasad oraz szczegółowego trybu wynajmowania z zasobu lokalowego m.st. Warszawy pracowni do prowadzenia działalności twórczej w dziedzinie kultury i sztuki oraz warszawskich historycznych pracowni artystycznych na okres do 3 lat oraz szczegółowego trybu wynajmowania z zasobu lokalowego m.st. Warszawy pracowni do prowadzenia działalności twórczej w dziedzinie kultury i sztuki oraz warszawskich historycznych pracowni artystycznych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat oraz na czas nieoznaczony i uchwały Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy nr 2822/2019 z dnia 20.11.2019 r.
4. Warunki konkursu ofert są zawarte w niniejszym ogłoszeniu-regulaminie. Zgłoszenia niespełniające wymogów konkursu nie będą rozpatrywane.
5. Konkurs ustny jest ważny bez względu na liczbę uczestników konkursu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
6. Burmistrz Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy zastrzega sobie prawo wycofania lokalu wystawionego do konkursu oraz unieważnienia konkursu w całości lub w części.

§ 2 Lokale – pracownie twórcze

1. Listę lokali – pracowni twórczych przeznaczonych do konkursu ofert stanowi **załącznik nr 1** do ogłoszenia-regulaminu.
Rozwinięcie skrótów użytych przy opisie telefonów kontaktowych: ZGN – Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, ADK – Administracja Domów Komunalnych. Wśród informacji o lokalach zamieszczono m.in. informację o ochronie konserwatorskiej. W celu ustalenia informacji o znanych zaleceniach konserwatorskich w stosunku do konkretnego budynku należy skontaktować się z Działem Technicznym ZGN, przy ul. Szwoleżerów 5. W zależności od zakresu prac planowanych przez nowego najemcę, może to wymagać dodatkowych zaleceń/opinii Konserwatora Zabytków.
2. W celu obejrzenia lokalu, zapoznania się z jego stanem technicznym, a także projektem protokołu zdawczo–odbiorczego należy zgłosić się do właściwej Administracji Domów Komunalnych (ADK).

§ 3 Terminy konkursu

1. Zgłoszenie udziału w konkursie na najem lokalu - w formie wymaganej warunkami konkursu, należy złożyć w siedzibie ZGN Śródmieście przy ul. Szwoleżerów 5 w **Kancelarii** (parter – bezpośrednio przy wejściu do budynku ZGN)

od dnia 30.01.2020 r. do dnia 19.02.2020 r. do godz. 16⁰⁰ zgłoszenia dostarczone po godz. 16⁰⁰ nie będą przyjmowane.

Osoba składająca zgłoszenie powinna potwierdzić podpisem pod rejestrem przyjęć fakt złożenia zgłoszenia. Pracownik przyjmujący, umieszcza zgłoszenie w kasie pancерnej, która jest wykorzystywana wyłącznie w celu przechowywania ofert i zgłoszeń. Do potwierdzenia godziny wyznaczonej na koniec składania zgłoszeń, wykorzystywany jest odbiornik radiowy.

UWAGA! Formularze zgłoszenia udziału w konkursie na najem lokalu dostarczone inną drogą (np. przesłane pocztą) nie biorą udziału w rozpatrzeniu – konieczne jest złożenie formularza zgłoszenia w Kancelarii (zgodnie z warunkami z § 4 ogłoszenia-regulaminu) i poświadczenie złożenia podpisem pod rejestrem przyjęć.

2. Otwarcie i sprawdzenie zgłoszeń przez Komisję Konkursową odbędzie się:

w dniu 20.02.2020. r. o godz. 9⁰⁰ w siedzibie ZGN Śródmieście przy ul. Szwoleżerów 5, w pok. 209 na II piętrze.

Przed otwarciem zgłoszeń następuje komisyjne wyjęcie kopert ze zgłoszeniami z sejfu, przez przewodniczącego komisji konkursowej wraz z jedną osobą wyznaczoną przez przewodniczącego, spośród grona członków komisji konkursowej.

W trakcie otwarcia możliwe będzie składanie oświadczeń oraz wyjaśnień.

3. Konkurs ustny – licytacja stawki czynszu odbędzie się:

w dniu 20.02.2020 r. o godz. 10⁰⁰ w siedzibie ZGN Śródmieście przy ul. Szwoleżerów 5, w pok. 209 na II piętrze.

§ 4 Składanie formularzy zgłoszeń udziału w konkursie

1. Zgłoszenie udziału w konkursie należy złożyć w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przy ul. Szwoleżerów 5 w **Kancelarii** (parter – bezpośrednio przy wejściu do budynku ZGN) w godzinach pracy ZGN (od poniedziałku do piątku, w godz. 8⁰⁰-16⁰⁰).
2. Zgłoszenie udziału w konkursie należy złożyć w zamkniętej kopercie dużego formatu ostemplowanej lub podpisanej w miejscach zaklejenia. Na kopercie należy umieścić napis „Zgłoszenie udziału w konkursie”, nazwę oferenta oraz adres i powierzchnię lokalu, którego zgłoszenie dotyczy.
3. Następnie tak przygotowane zgłoszenie należy umieścić **w dodatkowej zaklejonej taśmą nieprzezroczystej kopercie** (uniemożliwiającej odczytanie pod światło żadnych danych znajdujących się w środku koperty w tym adresu lokalu czy danych oferenta). Na dodatkowej kopercie winien znajdować się wyłącznie numer konkursu w jakim bierze udział zainteresowany oraz data ogłoszenia (np. Konkurs nr/2020 z dnia r.).
4. Każdy uczestnik konkursu może złożyć jedno zgłoszenie w ramach konkursu na najem danego lokalu. Uczestnik konkursu ma prawo do zmiany swojego zgłoszenia przed upływem końcowego terminu składania zgłoszeń jedynie w przypadku wycofania poprzednio złożonego zgłoszenia. Jeżeli nastąpiłoby przyjęcie większej ilości zgłoszeń na najem danego lokalu złożonych przez tego samego uczestnika (omyłkowo), za dopuszczone do konkursu przyjmuje się zgłoszenie złożone najpóźniej (wcześniejsze zgłoszenia nie będą rozpatrywane).

5. Uczestnik konkursu może wycofać zgłoszenie przed upływem końcowego terminu składania zgłoszeń. Wycofanie zgłoszenia następuje poprzez pisemne złożenie oświadczenia woli o wycofaniu zgłoszenia, które należy przekazać osobie przyjmującej zgłoszenia przed upływem końcowego terminu składania zgłoszeń. Zgłoszenie takie nie zostaje zwrócone, natomiast zgodnie z wolą uczestnika konkursu nie będzie rozpatrywane. Uczestnikowi konkursu przysługuje w tym przypadku możliwość zwrotu wadium, wpłaconego w związku z planowanym udziałem w konkursie ofert.

§ 5 Zgłoszenie udziału w konkursie

1. Zgłoszenie udziału w konkursie należy złożyć na formularzu zgłoszenia stanowiącym **załącznik nr 2** do ogłoszenia-regulaminu. Uczestnik konkursu może wypełnić formularz ręcznie lub korzystając z komputera albo maszyny do pisania. Formularz zgłoszenia należy złożyć w oryginale. Zmiana treści formularza zgłoszenia, niewłaściwe wypełnienie formularza lub niedopełnienie wymogu złożenia zgłoszenia w oryginale skutkuje odrzuceniem zgłoszenia.
2. Elementy zgłoszenia konieczne dla jego ważności (brak/nieprawidłowe uzupełnienie skutkuje odrzuceniem zgłoszenia):
 - 1) adres i powierzchnię lokalu, o który ubiega się uczestnik konkursu;
 - 2) imię i nazwisko oraz adres uczestnika konkursu;
 - 3) określenie rodzaju działalności twórczej, która będzie prowadzona w lokalu (jednoczesne uzupełnienie w formularzu oferty komórek „Lokal”, „Rodzaj działalności twórczej”)
 - 4) dane o ukończeniu szkoły artystycznej na co najmniej jednym z kierunków wskazanych w warunkach konkursu;
 - 5) dane osoby upoważnionej do udziału w konkursie ustnym - licytacji stawki czynszu najmu;
 - 6) informacja o najmowaniu lokali od Miasta Stołecznego Warszawy;
 - 7) oświadczenie dotyczące zwrotu wadium w przypadkach określonych w zasadach konkursu;
 - 8) wymagane oświadczenia i zobowiązania, w tym oświadczenie, że uczestnik konkursu zapoznał się z warunkami konkursu i przyjmuje je bez zastrzeżeń; stwierdzenie niezgodności któregośkolwiek ze złożonych oświadczeń ze stanem faktycznym, w szczególności dotyczącego braku zaległości skutkuje odrzuceniem zgłoszenia;
 - 9) podpis oferenta i data sporządzenia zgłoszenia.

3. Do formularza zgłoszenia należy załączyć obowiązkowo n/w dokumenty – należy umieścić je razem z formularzem zgłoszenia w kopercie (brak wymaganych dokumentów skutkuje odrzuceniem zgłoszenia):

- Bankowe potwierdzenie dokonania wpłaty wadium/wydruk z konta elektronicznego – wykonany zgodnie z art. 7 Ustawy Prawo Bankowe. Wadium winno być wpłacone w wysokości wskazanej w warunkach oferty danego lokalu i w formie wskazanej w § 6 ogłoszenia-regulaminu tj. przelewem (W FORMIE BEZGOTÓWKOWEJ Z RACHUNKU BANKOWEGO NA RACHUNEK BANKOWY).
- Kopia dokumentu poświadczającego ukończenie szkoły artystycznej – na co najmniej jednym z kierunków planowanej przez oferenta działalności twórczej (okazanie oryginału dokumentu jest niezbędne przed podpisaniem umowy najmu), np. jeśli zakreślicie Państwo w ofercie, że planujecie Państwo w lokalu prowadzić jednocześnie pracownię twórczą malarską i rzeźbiarską, niezbędne będzie załączenie dyplomu z jednego z tych kierunków tj. „malarstwa” lub „rzeźby”.
- W przypadku umocowania pełnomocnika do zawarcia umowy do zgłoszenia należy załączyć oryginał lub kopię potwierdzoną za zgodność z oryginałem pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej.
- W przypadku uczestnika konkursu będącego osobą fizyczną pozostającego w związku małżeńskim – oświadczenie małżonka o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu.

4. Uczestnik konkursu jest związany ofertą w ciągu 40 dni od dnia przeprowadzenia licytacji.

§ 6 Wadium

1. Kwotę wadium dla lokalu użytkowego ogłasza się na liście lokali przeznaczonych do konkursu ofert. Wysokość wadium jest równa iloczynowi wywoławczej miesięcznej stawki czynszu netto za 1 m² powierzchni lokalu oraz całkowitej powierzchni lokalu (tj. ilości m² powierzchni podstawowej i powierzchni pomieszczeń przynależnych), a w uzasadnionych przypadkach może być podwyższona, jednakże nie więcej niż do trzykrotności tej kwoty.
2. Wadium należy wnieść przelewem (W FORMIE BEZGOTÓWKOWEJ Z RACHUNKU BANKOWEGO NA RACHUNEK BANKOWY) na konto depozytowe Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy: nr 38 1030 1508 0000 0005 5087 9069. Wadium należy wpłacić do ostatniego dnia przyjmowania zgłoszeń. Za datę wpłaty uznaje się datę uznania przez Bank rachunku Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.
UWAGA: w tytule przelewu należy umieścić:
 - nazwę uczestnika konkursu,
 - adres lokalu, którego dotyczy wadium,
 - i oznaczenie postępowania tj. w tym konkursie ofert będzie to zapis: **KONKURS 7/2020**.**Jest to niezbędne do weryfikacji czy wadium wpłynęło na rachunek ZGN.**
3. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał konkurs nie podlega zwrotowi i zalicza się je na poczet kaucji. Wadium nie podlega zwrotowi zarówno w sytuacji, gdy uczestnik wygrywający nie podpisał umowy najmu, jak i w sytuacji, gdy umowa najmu zostaje podpisana przez wygrywającego uczestnika, jednak nie zostaje skutecznie zawarta, a więc rezygnacja następuje przed przekazaniem kluczy do lokalu.
4. W przypadku, gdy z przyczyn leżących po stronie uczestnika konkursu, uczestnik konkursu który wygrał postępowanie nie zawarł umowy najmu w terminie 14 dni od dnia wywieszenia komunikatu Burmistrza o rozstrzygnięciu konkursu, wadium nie podlega zwrotowi.
5. Uczestnikom konkursu, których zgłoszenia zostały rozpatrzone negatywnie, wadium zostanie zwrócone przelewem na rachunek bankowy, z którego została dokonana wpłata, nie później niż w ciągu 7 dni roboczych od dnia wywieszenia komunikatu Burmistrza o rozstrzygnięciu konkursu.
6. W przypadku przekroczenia terminu z winy Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy określonego w ust. 6 wadium zwraca się wraz z odsetkami w wysokości ustawowej.

7. Zwroty wadów wpłacone przez podmioty, które nie złożyły zgłoszeń na najem lokali w ramach zakończonego konkursu, będą dokonywane w następujący sposób:
 - 1) podmiotom, które wpłaciły wadium przelewem, zwrot nastąpi na rachunek bankowy, z którego została dokonana wpłata,
 - 2) w przypadku wpłaty wadium w innej formie niż wskazana w § 6 ust. 2, wadium zostanie zwrócone w formie gotówkowej na adres podmiotu, przy czym z kwoty wadium potrącone zostaną koszty przekazu.
8. Od dnia wywieszenia komunikatu Burmistrza o rozstrzygnięciu konkursu uczestnicy konkursu, których zgłoszenia zostały rozpatrzone negatywnie, mogą odebrać dokumenty załączone do zgłoszenia, z wyłączeniem druku zgłoszenia, oświadczeń wymaganych zgodnie z zasadami konkursu ofert i kopii dowodu wpłaty wadium.

§ 7 Pakiet informacyjny

1. Pakiet konkursowy jest wywieszony na tablicach informacyjnych Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy, ul. Szwoleżerów 5, terenowych administracji oraz Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, a także dostępny na stronach internetowych www.srodmiescie.warszawa.pl oraz www.zgn.waw.pl.
2. Pakiety informacyjne o konkursie można nabyć w ZGN, w cenie 1,00 zł za każdą stronę wydruku A4 lub pobrać ze strony internetowej www.zgn.waw.pl, www.srodmiescie.warszawa.pl.
3. Dodatkowe informacje można uzyskać w Dziale Lokali Użytkowych ZGN - tel.: 22 33 66 164, 22 33-66-185, 22 33 66 124.
4. Informacje na temat toczących się w stosunku do nieruchomości na których położone są budynki postępowań administracyjnych w sprawach dawnych nieruchomości hipotecznych z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych są dostępne w Biurze Spraw Dekretowych Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy.
5. Informacje dotyczące wyposażenia lokalu w instalację wentylacyjną znajdują się m.in. na stronie internetowej Głównego Inspektoratu Sanitarnego <http://gis.gov.pl/zywnosc/informacje-dla-przedsiębiorcy/wymagania-higieniczne-system-haccp>.
6. Administratorem Danych Osobowych jest Prezydent m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie przy Pl. Bankowy 3/5. Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych osób fizycznych, dostępne są na stronie www.zgn.waw.pl oraz w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przy ul. Szwoleżerów 5 w Warszawie.

§ 8 Konkurs ustny – licytacja stawki czynszu

1. Konkurs ustny poprzedza otwarcie i sprawdzenie zgłoszeń przez Komisję Konkursową, w terminie i miejscu podanym w niniejszym ogłoszeniu-regulaminie. Komisja Konkursowa dokonuje kwalifikacji, które ze zgłoszeń są kompletne, spełniają warunki konkursu ofert i zostają dopuszczone do konkursu ustnego - licytacji stawki czynszu najmu.
2. Konkurs ustny odbywa się w obecności uczestników konkursu, w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu-regulaminie konkursu.
3. Wchodząc do sali, gdzie odbywa się konkurs ustny, każdy z uczestników konkursu zobowiązany jest przedłożyć Komisji dokument stwierdzający tożsamość uczestnika. Jeżeli uczestnika w konkursie ustnym zastępuje inna osoba, winna ona przedstawić pełnomocnictwo w formie pisemnej, zawierające numery dowodów osobistych.
4. Komisja dopuszcza do licytacji tylko tych uczestników, którzy złożyli dokumenty wymagane przez organizatora konkursu. Uczestnik konkursu, który spóźni się na otwarcie konkursu, nie zostanie dopuszczony do licytacji.
5. Konkurs ustny otwiera i prowadzi Przewodniczący Komisji, przekazując uczestnikom informacje o lokalach, cenie wywoławczej, skutkach uchylenia się od zawarcia umowy oraz podając do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które złożyły „Zgłoszenie udziału w konkursie ofert”, wpłaciły stosowne wadium i zostały dopuszczone do uczestnictwa w konkursie.
6. Przewodniczący Komisji informuje uczestników konkursu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki (ceny) dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy konkursu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % stawki (ceny) wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek groszy. Uczestnicy Konkursu ustnego zgłaszają ustnie kolejne postąpienie ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
7. Oferta przestaje wiązać, gdy inny uczestnik złożył ofertę korzystniejszą (zgłosił kolejne postąpienie) – z zastrzeżeniem § 8 ust. 12 ogłoszenia-regulaminu.
8. Konkurs ustny jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej stawki (ceny) wywoławczej.
9. Po ustaniu zgłoszenia postąpień, Przewodniczący Komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą cenę i zamyka konkurs, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która konkurs wygrała.
10. Konkurs uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników konkursu ustnego nie zaoferował postąpienia ponad stawkę (cenę) wywoławczą oraz w sytuacji, gdy nikt do niego nie przystąpił.
11. Konkurs ustny uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
12. W przypadku rezygnacji oferenta, którego oferta została wybrana, bądź nie podpisania umowy najmu z innymi przyczynami niezależnymi od wynajmującego, komisja ma możliwość wyboru kolejnej oferty w ciągu dwóch miesięcy od daty rozstrzygnięcia konkursu.

§ 9 Komunikaty

1. **Komunikat o zamknięciu prac komisji konkursowej i wstępnym wyniku konkursu** zostanie wywieszony na tablicy ogłoszeń Urzędu m. st. Warszawy Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy przy ul. Szwoleżerów 5, a także zostanie zamieszczony na stronach internetowych - www.zgn.waw.pl www.srodmiescie.warszawa.pl, w terminie 7 dni roboczych od daty przeprowadzenia konkursu ustnego - licytacji.
2. W terminie 3 dni roboczych od daty wywieszenia komunikatu o zamknięciu konkursu uczestnik konkursu może wnieść skargę na czynności związane z przeprowadzeniem konkursu do Burmistrza Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.
3. Burmistrz rozpatruje skargę w terminie 3 dni roboczych od dnia jej otrzymania. Do czasu rozpatrzenia skargi czynności związane z najmem lokalu ulegają wstrzymaniu.
4. **Komunikat Burmistrza o wyniku konkursu** zostanie umieszczony na okres 3 dni roboczych na stronach internetowych - www.srodmiescie.warszawa.pl, www.zgn.waw.pl, oraz wywieszony na tablicach ogłoszeń Urzędu m. st. Warszawy Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, oraz Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy, ul. Szwoleżerów 5 niezwłocznie po rozpatrzeniu ewentualnych skarg.

§10 Umowa

1. Wzór umowy najmu stanowi **załącznik nr 3** do niniejszego ogłoszenia-regulaminu, z tym że w umowie najmu zostaną uwzględnione zastrzeżenia wpisane w warunkach konkursu ofert przy danym lokalu. Warunki umowy nie podlegają renegotiacjom.
2. Umowę najmu z uczestnikiem konkursu, którego wygrał konkurs ustny, zawiera Dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy lub osoba upoważniona do działania w jego imieniu.
3. Umowa najmu zawierana jest na okres wskazany dla każdego lokalu w wykazie lokali przeznaczonych do konkursu.
4. Uczestnik konkursu, którego wygrał konkurs ustny, jest zobowiązany do wpłaty kaucji gwarancyjnej w wysokości: zaproponowany czynsz + opłaty niezależne od Wynajmującego + VAT) x 3, przed podpisaniem umowy najmu. Wadium wpłacone przez oferenta wygrywającego konkurs, zalicza się na poczet kaucji.

5. **Uczestnik konkursu wygrywający postępowanie, pod rygorem odstąpienia od podpisania umowy najmu przez Wynajmującego, jest zobowiązany do dokonania uzupełnienia kaucji gwarancyjnej i podpisania umowy najmu lokalu w terminie 14 dni od dnia publikacji Komunikatu Burmistrza o wyniku konkursu ofert.**

6. **Uczestnik konkursu wygrywający postępowanie, jest zobowiązany do dostarczenia do właściwego ADK w ciągu 3 dni roboczych od dnia publikacji Komunikatu Burmistrza o wyniku konkursu ofert uzupełnionej deklaracji „Oświadczenie o zapotrzebowaniu na pojemniki i częstotliwości ich wywozu w skali miesiąca w lokalu” (druk deklaracji jest dostępny w ADK). W przypadku gdy oferent nie dostarczy w wymaganym terminie uzupełnionej deklaracji, akceptuje tym samym projekt uzupełnienia ww. deklaracji, przygotowany przez Wynajmującego na podstawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy (stanowiącego załącznik do Uchwały LXII/1631/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 8 lutego 2018 r.).**

7. Do podpisania umowy najmu niezbędne jest okazanie dowodu wpłaty kaucji gwarancyjnej i oryginały dokumentów, których kopie zostały załączone do zgłoszenia (pod rygorem odstąpienia od podpisania umowy najmu przez Wynajmującego).
8. Czynsz płatny jest od dnia dostarczenia oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego. Najemca jest zobowiązany dostarczyć ww. oświadczenie w terminie 10 dni roboczych licząc od dnia podpisania umowy. Stanowi to warunek skutecznego zawarcia umowy i jest podstawą do wydania kluczy do lokalu.

§ 11 ZASADY NAJMU LOKALI – PRACOWNI TWÓRCZYCH

W trakcie najmu lokali użytkowych należy stosować się m.in. do następujących zasad:

1. Na najemców lokali użytkowych nałożony jest obowiązek podatkowy z tytułu **podatku od nieruchomości**, w związku ze zmianą w ustawie z dnia 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006r Nr 121 poz. 844 ze zm.).

Informacje i deklaracje na podatek od nieruchomości znajdują się na stronie Urzędu m.st. Warszawy: www.um.warszawa.pl/podatki .

2. Najemca zobowiązany jest własnym staraniem i na własne ryzyko uzyskać konieczne **zezwoleńia do prowadzenia działalności**, w tym m.in.:
 - a. W przypadku ingerencji w części wspólne nieruchomości np. przy remoncie lokalu, Najemca jest zobowiązany uzyskać zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej.

b. W przypadku podjęcia lub zaniechania w lokalu działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń (art. 71 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane art. 59 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) Najemca jest zobowiązany dokonać w Wydziale Architektury i Budownictwa, ul. Nowogrodzka 43 *zgłoszenia zamiaru zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części*.

Jeżeli zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części będzie związana z koniecznością wykonania robót budowlanych, objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę lub obowiązkiem zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych (art. 30 ust.2-4 ustawy Prawo budowlane) Najemca jest zobowiązany przedstawić Wynajmującemu, przed uzyskaniem zgody na remont:

- *Zaświadczenie Prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) albo w przypadku braku obowiązującego mpzp - ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,*

- *lub opinie rzeczoznawców ds. sanitarno-higienicznych, ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz ds. bhp, stwierdzające, że nie następuje zmiana ww. warunków.*

(pomocne dokumenty zamieszczone są na stronie internetowej:

<http://www.um.warszawa.pl/zalatw-sprawe-w-urzedzie/sprawa-w-urzedzie/dokonywanie-zgloszenia-o-zamiarze-zmiany-sposobu-uzytkowa>)

- c. Podmiot, który wygra konkurs ofert jest zobligowany do sprawdzenia instalacji elektrycznej znajdującej się w lokalu we własnym zakresie i na własny koszt. W sprawie przydziału mocy oraz jej dopuszczalnej ilości należy wystąpić do dostawcy energii elektrycznej w celu podania warunków.
- d. Przed przeprowadzeniem prac remontowych w lokalu Najemca jest zobowiązany wystąpić o zgodę na przeprowadzenie remontu, składając w Kancelarii ZGN **„Wniosek o wydanie zgody na remont lokalu użytkowego”**. Wzór wniosku jest dostępny m.in. na stronie internetowej <http://www.zgn.waw.pl/index.php?s=53&p=3> (w zakładce „Porozumienia remontowe”) a także we **„Wzorach dokumentów”**). Należy złożyć wniosek z dokładnym zakresem prac, wraz z odpowiednimi szkicami lub rysunkami pozwalającymi ocenić pod względem technicznym zamierzenie budowlane, a także pozwoleniami, uzgodnieniami i opiniami wymaganymi przepisami. Więcej informacji znajduje się w dokumencie: **„Zakres dokumentacji, jaka należy dołączyć do wniosku o zgodę na remont lokalu użytkowego”**

Wykonanie prac remontowych jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu zgody Wynajmującego.

- e. W przypadku gdy lokal usytuowany jest w budynku wpisanym do rejestru zabytków Najemca zobowiązany jest do dopełnienia obowiązków wynikających z ustawy Prawo Budowlane oraz ustawy O Ochronie Zabytków i Opiece Nad Zabytkami.

3. Ograniczenia dotyczące prowadzenia działalności w lokalach użytkowych:

- **ograniczenie rotacji osób** - gdy lokal posiada wspólne wejście z klatki schodowej wraz z mieszkańcami;
- **nakaz nieużywania w lokalu** urządzeń spalinowych, jak również innych **urządzeń generujących uciążliwości w postaci nadmiernego hałasu bądź obciążeń stropu** (np. tokarka, krawalnica, piła spalinowa);
- dopuszczone jest wyłącznie **prowadzenie pracowni twórczej**, w której prowadzona działalność uciążliwością dla lokali sąsiadujących **nie będzie przekraczała uciążliwości generowanych przez lokale mieszkalne**;
- zgodnie z § 324. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: *Budynek, w którym ze względu na prowadzoną w nim działalność lub sposób eksploatacji mogą powstawać uciążliwe dla otoczenia hałasy lub drgania, należy kształtować i zabezpieczać tak, aby poziom hałasów i drgań przenikających z pomieszczeń tego budynku nie przekraczał wartości dopuszczalnych, określanych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony Środowiska.*

Adaptacja lokalu wymaga wykonania w taki sposób, aby w najniekorzystniejszych warunkach użytkowania lokalu poziom hałasu i drgań przenikających do mieszkań nie przekraczał wartości dopuszczalnych określonych w polskiej normie dotyczącej dopuszczalnego poziomu dźwięku w pomieszczeniach, zmierzonych zgodnie z polską normą dotyczącą metody pomiaru poziomu dźwięku w pomieszczeniach, oraz określonych w polskiej normie dotyczącej oceny wpływu drgań na ludzi w budynkach.