



**AGENCJA
MIENIA WOJSKOWEGO**
Oddział Regionalny w Warszawie
ul. Chełmżyńska 9, 04-247 Warszawa

Warszawa, dnia 16.01.2026 r.

OGŁOSZENIE

DYREKTOR ODDZIAŁU REGIONALNEGO W WARSZAWIE AGENCJI MIENIA WOJSKOWEGO

działając na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 817), w związku z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.),

ogłasza drugi (II) przetarg ustny nieograniczony nr 8/2026 na najem na czas nieoznaczony nieruchomości stanowiącej lokal użytkowy o nr ewid. 5U-86 usytuowany w budynku mieszkalnym przy ul. Ogrodowej 32 w dzielnicy Wola w Warszawie.

Pierwszy (I) przetarg ustny nieograniczony na najem przedmiotowej nieruchomości odbył się w dniu 15.01.2026 r.

Do wynajęcia oferowany jest lokal użytkowy:

l.p.	Adres nieruchomości	Oznaczenie nieruchomości wg danych z ewidencji gruntów	Powierzchnia użytkowa lokalu (m ²) *	Wysokość wywoławczego czynszu netto**	Wysokość i termin wpłaty wadium***
1	Warszawa, ul. Ogrodowa 21	dz. ewid. nr 70, z obrębu 6-01-02, o pow. 0,0791ha, KW nr WA4M/00080124/4	202,09 m ² (w tym parter 154,23 m ² , antresola 47,86 m ²)	9.100,00 zł Minimalne postąpienie 100,00 zł	20.000,00 zł do dnia <u>13.02.2026 r.</u>

*Powierzchnia użytkowa lokalu, wskazana w tabeli, wynika z pomiarów inwentaryzacyjnych (rozliczenia udziałów w budynku) sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego i została przyjęta dla potrzeb najmu lokalu wskazanego w ogłoszeniu. Ewentualne rozbieżności pomiędzy powierzchnią użytkową lokalu wskazaną w powyższej tabeli, a powierzchnią wynikającą z innych obliczeń niż ww. inwentaryzacja nie będą stanowić podstawy do odmowy zawarcia umowy najmu bądź też innych roszczeń w stosunku do Agencji.

**Podana wywoławcza miesięczna stawka czynszu z tytułu najmu jest stawką minimalną i nie zawiera podatku VAT oraz opłat za media.

***Za datę wniesienia wadium uważa się **dzień jego uznania na rachunku bankowym Oddziału Regionalnego w Warszawie Agencji Mienia Wojskowego.**

**Przetarg odbędzie się dnia 19.02.2026 r. o godzinie 11:00
w siedzibie Oddziału Regionalnego w Warszawie Agencji Mienia Wojskowego przy
ul. Chełmżyńskiej 9, w sali nr 05 na parterze.**

Lokal można obejrzeć po wcześniejszym uzgodnieniu telefonicznym terminu oględzin z pracownikiem Oddziału tel. 691-481-512 lub pracownikiem AMW TBS KWATERA Sp. z o.o. tel. 693 082 091 w godzinach 8:00-15:00.

Opis nieruchomości:

Budynek w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal użytkowy stanowi obiekt mieszkalny, wielorodzinny, zarządzany przez Wspólnotę Mieszkaniową. Wyposażony jest we wszystkie sieci infrastruktury miejskiej. Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, pochodząca z różnych okresów (w tym kamienice), oraz zabudowa biurowa i lokalne punkty handlowo-usługowe, zlokalizowane głównie w parterach budynków wielorodzinnych. Wzdłuż ul. Żelaznej zlokalizowane są przystanki komunikacyjne umożliwiające dogodne połączenie z innymi dzielnicami Warszawy.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej – część północna A, zatwierdzonym Uchwałą Nr LXXXV/2214/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 3 lipca 2014 r., działka ewidencyjna nr 70 z obrębu 6-01-02, położona jest na terenie oznaczonym symbolem 2AUMW – tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Lokal usytuowany jest na parterze i w piwnicy. Posiada dwa wejścia od strony ulicy Ogrodowej oraz dodatkowe od strony podwórza. Wzdłuż budynku, zarówno od strony ulicy Ogrodowej jak i Żelaznej przebiega pas chodnikowy. Drzwi wejściowe do lokalu od strony ulicy Ogrodowej są w ramach stalowych, przeszklone, w stanie średnim. Lokal posiada również na całej długości od strony ulicy Ogrodowej duże witryny okienne w ramach stalowych. Część witryn zabezpieczona jest od wewnątrz lokalu kratą metalową. Jedne drzwi wejściowe do lokalu od strony ul. Ogrodowej wraz z witryną okienną zabezpieczone są roletami antywłamaniowymi. Drzwi wejściowe do lokalu od strony podwórza są w ramach aluminiowych.

Lokal w części **parterowej** składa się z: 4 pomieszczeń, korytarza, oraz WC z łazienką. Na poziomie parteru wykonany jest sufit podwieszany. Oświetlenie głównie jarzeniowe i halogenowe. Na podłodze w przeważającej części parteru ułożony jest gres, w złym stanie, do wymiany. Ściany pomalowane są farbą, brudne, do odnowienia. Stolarka drzwiowa w lokalu również jest w stanie wymagającym wymiany. Łazienka i WC, wyposażone są w umywalkę i miskę ustępową (do wymiany). Podłoga w WC z lastryko, ściany betonowe, pomalowane farbą (brudne, obdrapane), brak jest ceramiki typu glazura, gres, terakota. Na parterze znajdują się schody, jedne drewniane, drugie na konstrukcji metalowej, prowadzące na utworzone dwie antresole.

Lokal w części piwnicznej składa się z trzech pomieszczeń i korytarza. Z parteru do poziomu piwnicy prowadzą schody wykonane z lastryko, z metalowymi barierkami. Podłoga w piwnicy w przeważającej części wykonana jest z materiału typu lastryko, w jednym z pomieszczeń położona drobna kostka/mozaika/terakota, zniszczona - do wymiany. W jednym z pomieszczeń znajduje się również umywalka i bateria umywalkowa.

Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną – sprawna, ale przestarzała, centralnego ogrzewania (część grzejników metalowych nowego typu, część starych typu favier) oraz wodno-kanalizacyjną.

Lokal dotychczas użytkowany był jako sklep spożywczy.

Stan ogólny całego lokalu jest zły, lokal jest zaniedbany - kwalifikuje się do remontu generalnego.

Obowiązek oceny przydatności lokalu do prowadzenia w nim zamierzonej działalności ciąży na przyszłym Najemcy.

Lokal posiada świadectwo charakterystyki energetycznej ważne do 22.09.2035 r. Wydruk świadectwa charakterystyki energetycznej zostanie przekazany najemcy przy podpisaniu umowy najmu.

Ocena charakterystyki energetycznej części budynku

<i>Wskaźniki charakterystyki energetycznej</i>	<i>Oceniana część budynku</i>
<i>Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową</i>	$EU = 28,52 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$
<i>Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową</i>	$EK = 42,60 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$
<i>Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną</i>	$EP = 53,25 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$
<i>Jednostkowa wielkość emisji CO₂</i>	$E_{CO_2} = 0,0087 \text{ t CO}_2/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$
<i>Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową</i>	$U_{oze} = 0,00 \%$

Lokal stanowi własność Skarbu Państwa – Agencji Mienia Wojskowego i nie jest obciążony żadnymi prawami osób trzecich. Według posiadanej wiedzy w odniesieniu do ww. nieruchomości nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 70 ze zm.) najemca będzie płatnikiem podatku od nieruchomości w odniesieniu do przedmiotu najmu.

1. **Uczestnik przetargu zobowiązany jest przed przystąpieniem do przetargu do zapoznania się z dokumentami przetargowymi, w tym w szczególności: wzorem umowy najmu, Regulaminem przetargowym, wzorami oświadczeń, które dostępne są na stronie internetowej www.amw.com.pl oraz w siedzibie Oddziału Regionalnego w Warszawie Agencji Mienia Wojskowego przy ul. Chelmskiej 9.**
2. **Uczestnik przetargu, w trakcie przetargu zobowiązany jest okazać Komisji przetargowej:**
 - a) ważny dokument tożsamości (dowód osobisty, paszport, kartę stałego pobytu),
 - b) **w przypadku pełnomocnika** – dokument potwierdzający tożsamość pełnomocnika oraz oryginał pełnomocnictwa z notarialnie poświadczonym podpisem,
 - c) **w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą** - aktualny dokument potwierdzający fakt prowadzenia działalności gospodarczej, tj. wypis/wydruk z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, <https://aplikacja.ceidg.gov.pl>,
 - d) **w przypadku osoby prawnej** - aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, lub wydruk z CENTRALNEJ INFORMACJI KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO, <https://ekrs.ms.gov.pl>,
 - e) **w przypadku osób prowadzących spółkę cywilną** - umowę spółki, **w przypadku osoby fizycznej (lub osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą) pozostającej w związku małżeńskim i posiadającej ustrój wspólności majątkowej (ustawowej lub umownej)** - oświadczenie współmałżonka o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu;
3. **Uczestnik przetargu, w trakcie przetargu, zobowiązany jest złożyć następujące oświadczenia:**
 - a) o zapoznaniu się z pełną treścią ogłoszenia, wzorem umowy najmu, Regulaminem przetargowym oraz stanem prawnym, technicznym i faktycznym przedmiotu przetargu i że nie będzie z tego tytułu oraz z tytułu ewentualnych wad ukrytych przedmiotu przetargu wnosił żadnych roszczeń w stosunku do Agencji oraz oświadczenia o rodzaju planowanej w lokalu działalności,
 - b) klauzuli informacyjnej w zakresie przetwarzania danych osobowych zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony danych osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych, oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE („RODO”),
 - c) o wyrażeniu zgody na przetwarzanie przez Agencję Mienia Wojskowego danych osobowych w związku z przystąpieniem do przetargu na najem nieruchomości (art. 23 ust 1 pkt 1 i 2 oraz art. 24 ustawy z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych – t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781),
 - d) **o braku zaległości finansowych wobec Agencji Mienia Wojskowego** (również wobec dawnej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej),
4. **Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium**, które winno być wniesione w formie pieniężnej, w wysokości wymienionej w ogłoszeniu, przelewem na rachunek bankowy Oddziału Regionalnego w Warszawie Agencji Mienia Wojskowego w Banku Gospodarstwa Krajowego, Nr 86 1130 1017 0020 1232 3720 0008 w terminie do dnia 13.02.2026 r., podając w tytule przelewu numer lokalu będącego przedmiotem przetargu oraz numer przetargu, tj. 5U-86/8/2026, a także imię i nazwisko osoby fizycznej, nazwę osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą albo firmę osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej będącej uczestnikiem przetargu.
Za datę wniesienia wadium uważa się dzień jego uznania na rachunku bankowym Oddziału Regionalnego w Warszawie Agencji Mienia Wojskowego.

5. Wadium wniesione przez uczestnika, który wygrał przetarg zalicza się na poczet kaucji gwarancyjnej. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone nie później niż przed upływem 3 dni roboczych od dnia zamknięcia przetargu, odwołania przetargu, unieważnienia przetargu, lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
6. Wadium nie podlega zwrotowi w sytuacjach gdy uczestnik przetargu wyłoniony jako Najemca, uchyla się od podpisania protokołu z przetargu. W przypadku uchYLENIA się uczestnika przetargu wyłonionego jako Najemca od zawarcia umowy najmu w terminie i miejscu podanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od jej zawarcia, a wadium ulega przepadkowi na rzecz Agencji Mienia Wojskowego.
7. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników jeśli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej wywoławczej kwoty czynszu. Minimalną wysokość postąpienia podaje przewodniczący komisji przed rozpoczęciem licytacji. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu.
8. Uczestnik przetargu może w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu zaskarżyć czynności Komisji Przetargowej związane z przeprowadzeniem przetargu do Prezesa Agencji Mienia Wojskowego za pośrednictwem Dyrektora Oddziału Regionalnego w Warszawie Agencji Mienia Wojskowego.
9. Najemca niezależnie od kwoty czynszu wyłonionej w drodze przetargu, powiększonej o podatek od towarów usług VAT, wg stawki obowiązującej na dzień zawarcia umowy najmu, zobowiązany będzie do uiszczania opłat z tytułu świadczeń eksploatacyjnych (w zależności od warunków występujących w lokalu: za ogrzewanie, zimną i ciepłą wodę, ścieki, wywóz nieczystości, energię elektryczną, itp.) oraz do opłacania podatku od nieruchomości we własnym zakresie na podstawie złożonej informacji /deklaracji podatkowej bezpośrednio do właściwej jednostki samorządu terytorialnego.
10. Najemca będzie wносił płatności za najem lokalu przelewem w terminie do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy wskazany w umowie najmu.
11. Od czynszu i innych opłat wynikających z umowy, nieuiszczonych w terminie, Wynajmujący **naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych i równowartość 40 lub 70 lub 100 euro tytułem rekompensaty** za koszty odzyskiwania należności zgodnie z art. 7 oraz art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 711).
12. **Opłaty z tytułu najmu** podlegają **waloryzacji**, która wprowadzana jest jednostronnym pisemnym powiadomieniem, nie częściej niż raz w roku i nie rzadziej niż raz na trzy lata, w oparciu o aktualny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok, ogłaszany przez Prezesa GUS, o ile jest on dodatni.
13. Kwota czynszu może również ulec **podwyższeniu** w przypadku powstania nowych okoliczności uzasadniających podwyższenie, takich jak w szczególności, zmiana stawek rynkowych najmu, powstanie obowiązku ponoszenia przez Agencję zobowiązań publiczno-prawnych, wzrost kosztów utrzymania nieruchomości, przy czym stosownie do treści art. 685¹ Kodeksu Cywilnego, wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Nieprzyjęcie przez Najemcę nowej stawki czynszu może być powodem ustalenia wysokości nowej stawki czynszu najmu przez rzeczoznawcę majątkowego na koszt Najemcy. Niewyrażenie przez Najemcę zgody na zaproponowane rozwiązanie lub nieprzyjęcie określonej przez rzeczoznawcę stawki czynszu, skutkuje wypowiedzeniem umowy z zachowaniem terminu wypowiedzenia.
14. **Ponadto najemca zobowiązany jest do:**
 - a) utrzymania przedmiotu najmu w należytych stanie technicznym i estetycznym, w tym bieżącej konserwacji, remontów i napraw przedmiotu najmu,
 - b) utrzymania porządku i czystości,
 - c) zabezpieczenia przedmiotu najmu w zakresie przeciwpożarowym,
 - d) uzyskania własnym staraniem i na własne ryzyko koniecznych zezwoleń do prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu, oraz zgód i zezwoleń na sprzedaż i/lub podawanie wyrobów alkoholowych. Wynajmujący nie ponosi żadnych skutków prawnych i finansowych z tytułu nie uzyskania przez najemcę ww. zezwoleń,
 - e) zawarcia własnym staraniem i na własny koszt umowy na dostawę energii elektrycznej z dostawcą energii oraz zapłaty należnych z tytułu dostawy i zużycia opłat bezpośrednio do dostawcy energii, na podstawie wystawionych przez dostawcę rachunków (faktur),
15. **Wszelkie nakłady w przedmiocie najmu najemca ponosi na własny koszt i we własnym zakresie, wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego i bez możliwości ubiegania się o refundację poniesionych nakładów.**

16. Najemca, który będzie wynajmował nieruchomość albo jej część przez okres co najmniej 3 lat i będzie prawidłowo wywiązywał się ze swoich zobowiązań, a w szczególności nie będzie posiadał żadnych zaległości finansowych względem Agencji, w przypadku zamiaru dokonania nakładów na najmowanej nieruchomości będzie uprawniony do wystąpienia do Dyrektora Oddziału Regionalnego Agencji z wnioskiem o zawarcie „Porozumienia Remontowego”. „Porozumienie” obejmować będzie ustalenia stron odnośnie dokonania na nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu nakładów oraz rozliczenia z Najemcą wartości tych nakładów lub zmiany terminu obowiązywania Umowy. „Porozumienie” ma zastosowanie wyłącznie do przyszłych nakładów dokonanych na najmowanej nieruchomości z zasobu Agencji Mienia Wojskowego, które w ocenie Dyrektora Oddziału Regionalnego Agencji trwale zwiększają wartość i użyteczność nieruchomości.
17. Z osobą wyłonioną w przetargu jako kandydat na najemcę zostanie zawarta umowa najmu lokalu nie później niż 45 dni od daty zamknięcia przetargu, tj. po podpisaniu protokołu przez przewodniczącego i członków komisji przetargowej oraz wyłonionego kandydata, oraz po złożeniu Wynajmującemu, najpóźniej w chwili zawarcia umowy najmu, **zabezpieczenia w formie gotówkowej kaucji gwarancyjnej w wysokości równej trzymiesięcznym należnościom czynszowym brutto wraz z opłatami eksploatacyjnymi wynikającymi z zawartej umowy najmu.** Kaucję gwarancyjną składa się na rachunku bankowym a’vista Wynajmującego. Istnieje możliwość złożenia **zabezpieczenia umowy**, odpowiadającego wysokości ww. kaucji gwarancyjnej, w formie **odnawialnej gwarancji bankowej**. Termin na jej dostarczenie wynosi maksymalnie 30 dni od daty zawarcia umowy najmu.
- Warunkiem zawarcia umowy najmu, w przypadku wyboru gotówkowej formy uregulowania kaucji gwarancyjnej, jest wpłata należności na rachunek bankowy Agencji Mienia Wojskowego.**
18. **Warunkiem wydania lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym jest dostarczenie w terminie 14 dni roboczych od daty podpisania umowy przez Najemcę oświadczenia sporządzonego w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji** do wysokości kwoty równej, co najmniej dwunastokrotności stawki czynszu brutto z tytułu roszczeń Agencji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie opuszczenia i wydania lokalu użytkowego po rozwiązaniu umowy oraz obowiązku zapłaty czynszu i innych opłat wynikających z umowy, w tym odsetek, odszkodowań, kar umownych i kosztów egzekucji wynikających z umowy, w terminach wskazanych przez Agencję. **Projekt aktu notarialnego należy uzgodnić z Wynajmującym.**
19. **Najemca jest zobowiązany do przejęcia lokalu w terminie 7 dni od dostarczenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa wyżej.**
20. **W przypadku nieprzejęcia Lokalu z przyczyn nieleżących po stronie Wynajmującego,** Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia. W takim przypadku Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości stanowiącej trzykrotność miesięcznych należności z tytułu czynszu najmu brutto oraz opłat za media komunalne określonych w § 14 ust. 1 oraz § 15 ust. 2, w wysokości obowiązującej na dzień zawarcia umowy.
21. **W przypadku nieprzejęcia Lokalu i wypowiedzenia umowy najmu przez Najemcę,** Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości stanowiącej trzykrotność miesięcznych należności, o których mowa powyżej, wskazanych w § 14 ust. 1 oraz § 15 ust. 2, obowiązujących na dzień zawarcia niniejszej Umowy.
22. Organizator przetargu zastrzega sobie możliwość odwołania przetargu z ważnych powodów.
23. Dodatkowe informacje można uzyskać w siedzibie Oddziału Regionalnego w Warszawie Agencji Mienia Wojskowego przy ul. Chełmżyńskiej 9, lub telefonicznie (22) 326 10 68 od poniedziałku do piątku w godzinach od 8.00 do 15.00.
24. Niniejsze ogłoszenie zostało wywieszone **od dnia 23.01.2026 r. do dnia 13.02.2026r.** na tablicach ogłoszeń: Oddziału Regionalnego w Warszawie Agencji Mienia Wojskowego przy ul. Chełmżyńskiej 9, Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu m. st. Warszawy oraz opublikowane na stronie internetowej www.amw.com.pl. i w Biuletynie Informacji Publicznej.

Wyciąg z ogłoszenia zamieszczono w dniu **23.01.2026 r. w dzienniku Puls Biznesu.**