



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

Warszawa, dnia 20.04.2026 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 kolejny (III) przetarg ustny nieograniczony nr 68/2026 na najem na czas nieoznaczony nieruchomości stanowiącej lokal użytkowy o nr ewid. 3U-42 usytuowany w budynku wspólnotowym przy ul. Żwirki i Wigury 15A w dzielnicy Włochy w Warszawie.

Pierwszy (I) przetarg ustny nieograniczony na najem przedmiotowej nieruchomości odbył się w dniu 26.02.2026 r.

Drugi (II) przetarg ustny nieograniczony na najem przedmiotowej nieruchomości odbył się w dniu 01.04.2026 r.

Do wynajęcia oferowany jest lokal użytkowy:

I.p.	Adres nieruchomości	Oznaczenie nieruchomości wg danych z ewidencji gruntów	Powierzchnia użytkowa lokalu (m²) *	Wysokość wywoławczego czynszu netto**	Wysokość i termin wpłaty wadium***
1	Warszawa, ul. Żwirki i Wigury 15A	dz. ewid. nr 71/6, z obrębu 2-04-04, o pow. 0,1331 ha, KW nr WA1M/00199611/1	60,50 m ²	1.800,00 zł Minimalne postąpienie 20,00 zł	3.000,00 zł do dnia <u>15.05.2026 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 21.05.2026 r. o godzinie 13:30
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 lokal użytkowy 3U-42, zlokalizowany jest przy ul. Żwirki i Wigury 15A w Warszawie, na dz. ew. 71/6 o pow. 0,1331 ha z obrębem 2-04-04, opisanej w KW nr WA1M/00199611/1. Ulica Żwirki i Wigury łączy Lotnisko Chopina z centrum miasta. Najbliższe otoczenie ww. nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W pobliżu zlokalizowane są przystanki autobusowe i tramwajowe, a w niedalekiej odległości stacja kolejowa „Warszawa Żwirki i Wigury”.

Budynek mieszkalny, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, wyposażony jest we wszystkie sieci infrastruktury miejskiej.

Teren, na którym znajduje się lokal, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy, przyjętego Uchwałą Nr LXXXII/2746/06 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dn. 10.10.2006 r. (z późn. zm.), zmienioną Uchwałą nr L/1521/2009 z 26.02.2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z 28.04.2009 r., ponownie zmienioną Uchwałą nr XCII/2689/2010 z 07.10.2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z 11.07.2013 r. oraz Uchwałą nr XCII/2346/2014 z 16.10.2014 r., dla terenu, na którym położona jest działka nr 71/6 z obrębem 2-04-04 określono funkcję M1.20 – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W odniesieniu do budynku przy ul. Żwirki i Wigury 15A, przed Najwyższym Sądem Administracyjnym, toczy się postępowanie o zwrot lokali w tym budynku ich byłym właścicielom - pozbawionych prawa do nieruchomości decyzją wywłaszczeniową.

Budynek przy ul. Żwirki i Wigury 15A nie jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Opis lokalu: Lokal położony jest na parterze budynku przy ul. Żwirki i Wigury 15A w Warszawie, zarządzanego przez Wspólnotę Mieszkaniową. Posiada dwa wejścia: wejście z boku budynku bezpośrednio z podwórza i dodatkowe wejście z klatki schodowej części mieszkalnej budynku.

Lokal składa się z trzech pomieszczeń, oraz łazienki z wc. W łazience znajduje się kabina prysznicowa, umywalka i miska ustępowa. W jednym z pomieszczeń znajdują się meble kuchenne w stanie średnim. W pomieszczeniu głównym są witryny (okratowane), w stanie dostatecznym. W pozostałych pomieszczeniach - okna z PCV. We wszystkich pomieszczeniach drzwi z płyty – w stanie średnim. W każdym pomieszczeniu jest podwieszany sufit, w stanie średnim. Ściany w lokalu pokryte są gładzią (widoczne zabrudzenia, do malowania), a w łazience z wc – glazurą (glazura w stanie dobrym). W części lokalu na podłodze położone są panele (w stanie dobrym), a w części terakota i gumoleum w stanie średnim. Lokal wyposażony jest w grzejniki aluminiowe w stanie dobrym. Drobnny sprzęt, gniazda wtykowe, włączniki, wyłączniki itp. – kompletne, stan dostateczny.

Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania oraz wodno-kanalizacyjną (liczniki ciepłej i zimnej wody w lokalu). Licznik energii elektrycznej usytuowany jest w lokalu.

Stan techniczny lokalu zły, wymaga przeprowadzenia remontu i dostosowania do planowanej w nim działalności.

Ostatnio lokal wykorzystywany był na usługi noclegowe (hostel).

Lokal stanowi własność Skarbu Państwa – Agencji Mienia Wojskowego i nie jest obciążony żadnymi prawami osób trzecich.

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

Wskaźniki charakterystyki energetycznej	Oceniana część budynku
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową	$EU = 30,84 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową	$EK = 48,35 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną	$EP = 65,16 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$
Jednostkowa wielkość emisji CO_2	$E_{CO_2} = 0,0102 \text{ t } CO_2/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$
Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową	$U_{oze} = 0,00 \%$

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1445) 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 Komisji Przetargowej 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 uchylecia 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 15.05.2026 r., podając w tytule przelewu numer lokalu będącego przedmiotem przetargu oraz numer przetargu, tj. 3U-42/68/2026, 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 uchylecia 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 wnosił 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. 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. **Warunkiem zawarcia umowy najmu, jest wpłata kaucji gwarancyjnej na rachunek bankowy Agencji Mienia Wojskowego.**
17. **Warunkiem wydania lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym jest dostarczenie w terminie 14 dni 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.****
18. **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.**
19. **W przypadku nieprzejęcia Lokalu z przyczyn nieleżących po stronie Wynajmującego, Wynajmujący będzie miał prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia. W takim przypadku Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości stanowiącej trzykrotność miesięcznego czynszu wraz z opłatami za media komunalne (brutto), obowiązujących na dzień zawarcia umowy.**
20. **W przypadku nieprzejęcia Lokalu i wypowiedzenia umowy najmu przez Najemcę, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości stanowiącej trzykrotność miesięcznego czynszu wraz z opłatami za media komunalne (brutto), obowiązujących na dzień zawarcia umowy.**
21. Organizator przetargu zastrzega sobie możliwość odwołania przetargu z ważnych powodów.
22. 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.
23. Niniejsze ogłoszenie zostało wywieszane **od dnia 24.04.2026 r. do dnia 15.05.2026 r.** 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.