

Warszawa, dnia 20.04.2026 r.

OGŁOSZENIE
DYREKTOR ODDZIAŁU REGIONALNEGO W WARSZAWIE
AGENCJI MIENIA WOJSKOWEGO

działając na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 7a i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399) oraz art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 817) w związku z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213),

podaje do publicznej wiadomości, że ogłasza
I przetarg ustny nieograniczony nr 67/2026
na najem na czas oznaczony 10 lat
części nieruchomości znajdującej się w zasobie Agencji Mienia Wojskowego.

Przedmiotem najmu będzie część nieruchomości ujęta w wykazie z dnia 26.03.2026 r. wywieszonym w dniach od 02.04.2026 r. do 23.04.2026 r. na tablicy ogłoszeń w siedzibie Agencji Mienia Wojskowego Oddziału Regionalnego w Warszawie oraz opublikowanym na stronie internetowej www.amw.com.pl i w Biuletynie Informacji Publicznej. Informacja o wywieszonym wykazie została podana do publicznej wiadomości w dniu 02.04.2026 r. w dzienniku Puls Biznesu.

Agencja Mienia Wojskowego wykonuje prawo własności w imieniu Skarbu Państwa wobec nieruchomości **położonej w Warszawie przy ul. Mazowieckiej 10**, w dzielnicy Śródmieście, w skład której wchodzi działki ewidencyjne z obrębem 5-03-07 nr 57/1 o powierzchni 0,0972 ha i nr 57/2 o powierzchni 0,0012 ha (łączna powierzchnia 0,0984 ha). Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr WA4M/00061208/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych. Do najmu przeznaczona jest część nieruchomości, stanowiąca **lokal użytkowy o nr ewidencyjnym 1U-141**, usytuowany w budynku dawnego Hotelu Mazowieckiego. Jest to lokal o powierzchni 493,70 m², w skład którego wchodzi sale zlokalizowane na parterze tj. sala restauracyjna o powierzchni użytkowej 68,00 m², dwie sale bankietowe o łącznej powierzchni użytkowej 194,50 m², kuchnia wraz z zapleczem o powierzchni użytkowej 107,00 m², jedna toaleta o powierzchni użytkowej 18,20 m², korytarz o powierzchni użytkowej 41,00 m² oraz piwnica o powierzchni użytkowej 65,00 m². Przedmiot przetargu nie jest aktualnie zagospodarowany.

Wywoławczy miesięczny czynsz z tytułu najmu – 32 800,00 zł netto.

Wadium – 65 600,00 zł.

Minimalne postąpienie - 330,00 zł.

Minimalne postąpienie stanowi 1 % wywoławczego miesięcznego czynszu w zaokrągleniu w górę do pełnych dziesiątek złotych. O wysokości postąpienia decyduje uczestnik przetargu.

Wskazana część nieruchomości będzie przedmiotem umowy najmu zawartej **na czas oznaczony 10 lat** i może zostać zagospodarowana z przeznaczeniem na działalność usługową (gastronomię).

Lokal nie posiada przypisanych miejsc parkingowych. Dzielnica Śródmieście znajduje się w strefie płatnego parkowania. Budynek, w którym usytuowany jest lokal, stanowi segment zabudowy szeregowej, jaka występuje wzdłuż ulicy Mazowieckiej. W budynku znajdują się instalacje elektryczna, wodno-kanalizacyjna, wentylacji grawitacyjnej, wydzielonej klimatyzacji, gazowa, centralnego ogrzewania, teletechniczna, sygnalizacji alarmu pożarowego. Lokal wyposażony jest w instalacje elektryczną, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną, a w części pomieszczeń występuje klimatyzacja. Główne wejście do budynku znajduje się od strony zachodniej bezpośrednio z ulicy Mazowieckiej. Od strony północnej i południowej budynek przylega do budynków o zbliżonej wysokości tworząc zwartą zabudowę szeregową. Od strony wschodniej zlokalizowane są wejścia do części konferencyjnej oraz służbowe. Budynek posiada 6 kondygnacji w tym jedną podziemną. **Pomieszczenia nie wchodzące w skład lokalu będącego przedmiotem wykazu stanowią część innego lokalu tj. lokalu nr 1U-141A, który nie jest objęty niniejszym postępowaniem przetargowym, obecnie wynajętego przez Agencję Mienia Wojskowego.** Najemca lokalu użytkowego nr 1U-141A zobowiązany będzie do całodobowego udostępniania najemcy lokalu użytkowego nr 1U-141, wejścia do budynku od strony ul. Mazowieckiej oraz ciągów komunikacyjnych niezbędnych do obsługi lokalu tj. części korytarza zapewniającego dostęp do lokalu i WC dla gości oraz samego WC dla gości. Wskazane części budynku stanowią przedmiot umowy najmu zawartej z odrębnym podmiotem. **Najemca lokalu nr 1U-141 zobowiązany będzie do partycypowania w kosztach z tytułu dostawy i zużycia mediów do pomieszczenia WC dla gości, które regulowane są przez najemcę lokalu nr 1U-141A, na zasadach i warunkach ustalonych bezpośrednio z najemcą tego lokalu.**

Stan techniczny lokalu wymaga przeprowadzenia prac adaptacyjnych, modernizacyjnych, ulepszeń i ewentualnych zmian, celem dostosowania do warunków umożliwiających korzystanie z lokalu. Wszelkie koszty prac najemca zobowiązany będzie ponieść samodzielnie na własny koszt i ryzyko, we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność bez zwrotu równowartości nakładów, zarówno w trakcie, jak i po zakończeniu najmu. Wszelkie prace remontowe, adaptacyjne, modernizacyjne, ulepszenia i zmiany w lokalu najemca będzie mógł wykonać po uprzednim uzyskaniu zgody wynajmującego oraz zgód wymaganych

przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.). **Obowiązek oceny przydatności lokalu do prowadzenia w nim zamierzonej działalności ciąży na przyszłym najemcy.** Najemca zobowiązany będzie do utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie technicznym i estetycznym, w tym zabezpieczenia przedmiotu najmu w zakresie przeciwpożarowym.

Dla obszaru, na którym zlokalizowana jest nieruchomość, uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Rady m.st. Warszawy z dnia 20.04.2023 r. o nr LXXX/2610/2023, uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego okolic tzw. Ściany Wschodniej - część B - rejon ulicy Traugutta. Zgodnie z MPZP obszar, na którym zlokalizowany jest przedmiot wniosku, oznaczony został symbolem B.6.U/MW - usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Aktualnie prowadzone są uzgodnienia planu ogólnego m.st. Warszawy.

Nieruchomość objęta jest opisanymi poniżej postępowaniami:

1) Postępowanie przed Prezydentem m. st. Warszawy dot. ustanowienia użytkownika wieczystego gruntu na podstawie art. 7 dekretu „warszawskiego”. Biuro Spraw Dekretowych m.st. Warszawy prowadzi postępowanie pod sygnaturą SD-WS-I.6841.96.2019.PNI w sprawie ponownego rozpatrzenia wniosku Pani Zofii Grocholskiej z 9 grudnia 1947 roku o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości dawnej hip 1346C, położonej w Warszawie przy ul. Mazowieckiej 10, oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działki nr 57/1 i 57/2 z obrębu 5-03-07, dla której prowadzona jest obecnie księga wieczysta nr WA4M/00061208/8. Aktualnie przedmiotowe postępowanie jest zawieszona i nie jest możliwe określenie daty jego zakończenia.

2) Postępowanie przed Ministrem Rozwoju i Technologii o stwierdzenie nieważności decyzji w sprawie przekazania terenu w użytkowanie. Akta postępowania administracyjnego zostały w marcu 2022 roku przekazane przez Biuro Spraw Dekretowych do Wojewody Mazowieckiego w związku z prowadzonym postępowaniem o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydium Rady Narodowej GKM.VI.610/3/22/72/73 z dnia 11.01.1973 r. w sprawie przekazania terenu w użytkowanie Ministerstwu Obrony Narodowej. W dniu 01.08.2022 r. akta zostały przez Wojewodę Mazowieckiego przesłane do Ministra Rozwoju i Technologii, który jest właściwy do prowadzenia postępowania o stwierdzenie nieważności ww. decyzji.

3) Postępowanie o eksmisję. Postępowanie o eksmisję toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie z pozwu pełnomocnika Ksawery Rzepeckiej, sygn. Akt VI C 248/10. Postępowanie to zostało zawieszona w dniu 2.06.2011 roku do czasu zakończenia postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości. Sąd zawieszając postępowanie stwierdził, że wynik postępowania administracyjnego, dotyczącego nieruchomości "Mazowiecka 10", z wniosku spadkobierców byłej właścicielki nieruchomości o przyznanie prawa własności czasowej (obecnie wieczystego użytkowania), prowadzonego na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50 poz. 179 z późn. zm.) przesądzi

o istnieniu, bądź nieistnieniu, legitymacji czynnej do wniesienia powództwa o wydanie lokali znajdujących się w budynku wzniesionym na nieruchomości, gdyż należy mieć na uwadze, że ewentualna odmowa przyznania tego prawa w zasadniczy sposób zmieni bieg sprawy, zlikwiduje bowiem odrębność budynku i gruntu, jako dwóch przedmiotów własności.

Budynek przy ul. Mazowieckiej 10 w Warszawie wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków pod nr SRO 11474. Układ urbanistyczny ulicy Mazowieckiej w Warszawie wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków pod nr SRO 09745. Układ urbanistyczny ulicy Mazowieckiej w Warszawie wpisany jest do Rejestru Zabytków na podstawie Decyzji nr 296 z dnia 01.07.1965 r.

Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia we własnym zakresie opłat z tytułu podatku od nieruchomości, od momentu powstania obowiązku podatkowego. Najemca niezależnie od czynszu, zobowiązany będzie do uiszczania (na zasadach obowiązujących w Oddziale Regionalnym w Warszawie AMW) opłat z tytułu świadczeń eksploatacyjnych (w zależności od warunków występujących w lokalu: za ogrzewanie, zimną i ciepłą wodę, ścieki, wywóz nieczystości, energię elektryczną, itp.).

Stosownie do powyższego:

- 1) opłaty za energię elektryczną wnoszone będą przez najemcę bezpośrednio do zakładu energetycznego na podstawie rachunków (faktur) wystawianych przez dostawcę energii elektrycznej, jeśli takie rozwiązanie będzie możliwe po wykonaniu na własny koszt odrębnego przyłącza przez najemcę albo rozliczane będą bezpośrednio z najemcą lokalu użytkowego nr 1U-141A, który jest aktualnie odbiorcą energii elektrycznej i stroną umowy na dostawę energii do całego budynku (rozliczanie na zasadach ustalonych pomiędzy stronami, bez udziału Agencji Mienia Wojskowego);
- 2) opłaty za pozostałe media: tj. zimną wodę, odprowadzanie ścieków, podgrzanie wody, centralne ogrzewanie, wnoszone będą przez najemcę w formie opłat i zaliczek ustalonych według faktur kosztowych od dostawców mediów, których rozliczenie następować będzie po otrzymaniu od nich właściwych rozliczeń mediów, co najmniej raz w roku (lub w innej formie ustalonej przez Oddział Regionalny AMW w Warszawie);
- 3) najemca zobowiązany jest do samodzielnego ponoszenia opłat za odbiór odpadów komunalnych (według zasad i opłat obowiązujących na terenie m.st. Warszawy, tj. zawrzeć we własnym zakresie i na własny koszt umowę na wywóz nieczystości, w tym zapewnić sobie odpowiednie miejsce do składowania pojemników na odpady).

W przypadku zmiany wysokości ww. opłat wynikającej ze zmian cen za te usługi, najemca zobowiązany jest uiszczać opłaty wg. nowych stawek.

Budynek posiada świadectwo charakterystyki energetycznej (certyfikat energetyczny). Wydruk świadectwa charakterystyki energetycznej zostanie przekazany najemcy przy zawarciu umowy najmu.

Zapisy umowy najmu zawartej z przyszłym najemcą będą przewidywały możliwość podniesienia czynszu z tytułu najmu przy wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Jednocześnie, Agencja Mienia Wojskowego uprawniona jest do renegocjowania stawki czynszu w uzasadnionych przypadkach w drodze negocjacji z najemcą, przy czym nieprzyjęcie przez najemcę nowej stawki czynszu może być powodem ustalenia przez rzeczoznawcę majątkowego, na koszt najemcy, wysokości czynszu z tytułu najmu, o ile strony umowy wyrażą zgodę na takie rozwiązanie albo wypowiedzenia umowy najmu przez Agencję Mienia Wojskowego. Do czynszu najmu doliczony zostanie należny podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami wg stawki obowiązującej w chwili powstania obowiązku podatkowego. Czynsz netto podlega waloryzacji nie częściej niż raz na rok i nie rzadziej niż raz na trzy lata, w oparciu o aktualny dodatni wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Opłaty z tytułu najmu powiększone o podatek od towarów i usług (według stawki obowiązującej w momencie powstania obowiązku podatkowego) wnoszone będą bez wezwania do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy wskazany w umowie najmu.

Najemca nieruchomości zobowiązany będzie do wpłacenia do dnia podpisania umowy najmu na konto Agencji Mienia Wojskowego kaucji gwarancyjnej w wysokości trzykrotnego miesięcznego czynszu brutto, w zaokrągleniu w górę do pełnych stu złotych. Stanowiąc to będzie zabezpieczenie płatności czynszu oraz innych opłat wynikających z treści umowy. Kwota będzie zdeponowana przez Agencję Mienia Wojskowego na wydzielonym koncie bankowym przez cały okres najmu. Dopuszczalna będzie również wpłata kaucji w formie gwarancji bankowych. Wpłata kaucji będzie warunkiem zawarcia umowy najmu. Ponadto, najemca będzie zobowiązany do dostarczenia w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy najmu, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji z tytułu roszczeń Agencji Mienia Wojskowego stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie opuszczenia i wydania nieruchomości po rozwiązaniu umowy w terminie wskazanym przez Agencję oraz w zakresie obowiązku zapłaty czynszu i innych opłat, w tym odsetek, odszkodowań, kar umownych i kosztów egzekucji wynikających z umowy, w terminach wskazanych przez Agencję. Dostarczenie oświadczenia będzie warunkiem wydania nieruchomości protokołem zdawczo - odbiorczym. Jednocześnie najemca zobowiązany będzie do ubezpieczenia wynajmowanej części nieruchomości od odpowiedzialności cywilnej kontraktowej i deliktowej w terminie 14 dni od podpisania umowy najmu oraz dostarczenia Agencji kopii polisy ubezpieczeniowej i potwierdzenia opłacenia ubezpieczenia. Najemca powinien posiadać ubezpieczenie przez cały okres najmu, pod rygorem wypowiedzenia umowy. Uchylenie się najemcy bez usprawiedliwienia od przejęcia przedmiotu najmu protokołem zdawczo - odbiorczym stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, a Agencja Mienia Wojskowego może żądać zapłaty odszkodowania z tego tytułu.

W przetargu mogą uczestniczyć krajowe i zagraniczne osoby fizyczne i prawne, jeżeli wpłacą wadium w wysokości podanej w ogłoszeniu na rachunek bankowy Agencji Mienia Wojskowego nr **86 1130 1017 0020 1232 3720 0008** prowadzony przez Bank Gospodarstwa Krajowego. W tytule wpłaty wadium należy wskazać nr przetargu tj. 67/2026 oraz dane uczestnika przetargu tj. imię i nazwisko osoby fizycznej (w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej również jej dane) lub firmę osoby prawnej.

Termin wpłaty wadium upływa w dniu 13.05.2026 r.

Wadium należy wpłacić w pieniądzu na wskazany powyżej rachunek bankowy. Za termin wniesienia wadium uważa się dzień jego wpływu na rachunek bankowy Agencji Mienia Wojskowego. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zostanie zaliczone na poczet kaucji gwarancyjnej. W przypadku uchylenia się uczestnika przetargu wyłonionego jako najemca od podpisania protokołu z przetargu lub umowy najmu w terminie wskazanym w zawiadomieniu, Organizator przetargu może odstąpić od jej zawarcia, a wadium ulega przepadkowi na rzecz Agencji. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostaje zwrócone nie później niż przed upływem 3 dni od dnia zamknięcia przetargu, odwołania przetargu, unieważnienia przetargu lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

Celem zakwalifikowania podmiotu jako uczestnika przetargu, konieczne jest przedłożenie komisji przetargowej w dniu przetargu wskazanych dokumentów:

- 1) osoby fizyczne - ważny dokument tożsamości (np. dowód osobisty, paszport, kartę stałego pobytu),
- 2) osoby fizyczne prowadzące 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> lub umowę spółki cywilnej,
- 3) osoby fizycznej, w tym prowadzące działalność gospodarczą, pozostające w związku małżeńskim i posiadające ustrój wspólności majątkowej - oświadczenie współmałżonka o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu;
- 4) osoby prawne - aktualny odpis/wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego, <https://ekrs.ms.gov.pl>,
- 5) pełnomocnicy - pełnomocnictwo notarialne lub z podpisem notarialnie poświadczonym oraz ważny dokument tożsamości.

Wszystkie osoby, biorące udział w przetargu, winny przedstawić aktualny dokument tożsamości.

Warunkiem dopuszczenia do przetargu jest nieposiadanie przez uczestników przetargu, na dzień przetargu, jakichkolwiek zaległości finansowych względem Agencji Mienia

Wojskowego. Każdy uczestnik, biorący udział w przetargu, zobowiązany jest do złożenia komisji przetargowej oświadczenia o zapoznaniu się przed przetargiem z pełną treścią ogłoszenia oraz stanem technicznym, faktycznym i prawnym nieruchomości, projektem umowy najmu, a także o braku z tego tytułu oraz ewentualnych wad ukrytych przedmiotu najmu żadnych zastrzeżeń. Zapoznanie się z projektem umowy najmu możliwe jest m.in. na stronie internetowej Agencji Mienia Wojskowego. Każda osoba przystępująca do przetargu zobowiązana jest złożyć pisemne oświadczenie, że w związku z prowadzonym przetargiem wyraża zgodę na przetwarzanie przez Agencję Mienia Wojskowego danych osobowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 z późn. zm.).

**Przetarg odbędzie się w dniu 19.05.2026 r. o godzinie 12:30
w siedzibie Agencji Mienia Wojskowego
Oddziału Regionalnego w Warszawie przy ul. Chełmżyńskiej 9 w sali nr 005.**

Jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje czynszu miesięcznego w kwocie wyższej od wywoławczej wysokości czynszu przynajmniej o jedno postąpienie lub nikt nie wpłaci wadium, wówczas przetarg zakończy się wynikiem negatywnym. Agencja Mienia Wojskowego zastrzega, że do chwili rozpoczęcia przetargu ma prawo do jego odwołania z ważnego powodu, informując o tym w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu. Uczestnik przetargu może w terminie 7 dni od dnia zakończenia przetargu zaskarżyć czynności komisji przetargowej związane z jego przeprowadzeniem do Prezesa Agencji Mienia Wojskowego za pośrednictwem Dyrektora Oddziału Regionalnego w Warszawie. Umowa najmu z kandydatem do jej zawarcia, wyłonionym w drodze przetargu, zostanie podpisana w terminie nie dłuższym niż 45 dni od daty zakończenia przetargu. Kandydat na najemcę zostanie w terminie 21 dni od dnia zamknięcia przetargu zawiadomiony pisemnie o terminie podpisania umowy najmu.

Szczegółowe informacje o nieruchomości można uzyskać w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach od 9:00 do 15:00 pod nr telefonu (22) 314 98 46 oraz 609 350 172. **Lokal należy obejrzyć po wcześniejszym uzgodnieniu telefonicznym terminu oględzin pod nr telefonu 693 088 757.**

Niniejsze ogłoszenie zostało wywieszane od dnia 24.04.2026 r. do dnia 12.05.2026 r. na tablicy ogłoszeń Agencji Mienia Wojskowego Oddziału Regionalnego w Warszawie oraz przekazane do opublikowania w tym samym okresie na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy. Ponadto ogłoszenie zostało opublikowane na stronie internetowej www.amw.com.pl i w Biuletynie Informacji Publicznej. Wyciąg z ogłoszenia opublikowano w dniu 24.04.2026 r. w dzienniku Puls Biznesu.

