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

Warszawa, dnia 28.10.2026 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 2026 r., poz. 399 ze zm.),

ogłasza I przetarg ustny nieograniczony nr 163/2026 na najem na czas nieoznaczony nieruchomości stanowiącej lokal użytkowy o nr ewid. 1U-126 usytuowany w budynku wspólnotowym przy Al. Niepodległości 235/237 w dzielnicy Ochota w Warszawie.

Do wynajęcia oferowany jest lokal użytkowy:

l.p.	Adres nieruchomości	Oznaczenie nieruchomości wg danych z ewidencji gruntów	Powierzchnia użytkowa lokalu(m2) *	Wysokość wywoławczego czynszu netto**	Wysokość i termin wpłaty wadium ***
1.	**Al. Niepodległości 235/237 w Warszawie**	**nr 9 z obrębu 2-01-04 o obszarze 0,1340 ha, objęta księgą wieczystą nr WA1M/00081500/0**	**88,89 m² w tym 40,56 m² powierzchnia piwnicy**	**4 000,00 zł** (100,00 zł minimalne postąpienie)	**8 000,00 zł w terminie do 13.11.2026 r.**

* *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 19.11.2026 r. o godzinie 10:00

w siedzibie Oddziału Regionalnego w Warszawie Agencji Mienia Wojskowego przy ul. Chełmżyńskiej 9 w sali nr 005 na parterze.

Lokal należy 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 lokalu:

Przedmiotem ogłoszenia jest nieruchomość stanowiąca lokal użytkowy o nr ewid. **1U-126,** którego powierzchnia całkowita wynosi **88,89 m², w tym 40,56 m² w piwnicy.**

Lokal usytuowany jest na parterze i w piwnicy w budynku przy Al. Niepodległości 235/237 w Warszawie, w dzielnicy Ochota, zarządzanym przez Wspólnotę Mieszkaniową.

Jest to lokal narożny, przesłonięty przez parking oraz zieleń. Główne wejście do lokalu usytuowane jest od strony ul. Nowowiejskiej. Lokal składa się z trzech pomieszczeń na parterze, w tym dwóch wc i dwóch pomieszczeń w piwnicy.
Na parterze znajduje się ok 54% powierzchni lokalu, natomiast 45% usytuowane jest w piwnicy.

Lokal wyposażony jest w sprawne instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania(brak grzejnika) oraz wodno-kanalizacyjną (liczniki ciepłej i zimnej wody). Poprzedni Najemca przeprowadził generalny remont lokalu m.in. wymienił w nim instalację elektryczną oraz witryny i drzwi wejściowe, a tym samym dostosował lokal do aktualnych, wymaganych przepisów p. poż. i bhp.

Stan techniczny lokalu dobry.

Dotychczasowe zagospodarowanie lokalu – kawiarnia i cukiernia.

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, usytuowany jest przy Al. Niepodległości 235/237 w Warszawie na dz. ew. nr 9 z obrębu 2-01-04, dla której prowadzona jest KW nr WA1M/00081500/0.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte uchwałą Rady m. st. Warszawy nr LXXII/2746/06 z dnia 10.10.2006 r. ww. nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem M1.30 tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie m.in. dopuszcza się lokalizowanie na terenach Ml i M2 funkcji usługowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował do 40% powierzchni zabudowy na terenie.

Budynek przy Al. Niepodległości 235/237 wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków, a także znajduje się na obszarze wpisanym do Rejestru Zabytków

Według posiadanej wiedzy w odniesieniu do ww. nieruchomości **nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa**, tj. postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowej.

Lokal posiada świadectwo charakterystyki energetycznej (certyfikat energetyczny) ważne do dnia 11.02.2036 r., które zostanie wydane Najemcy przy podpisywaniu umowy najmu.

Ocena charakterystyki energetycznej części budynku

Wskaźniki charakterystyki energetycznej	*Oceniana część budynku*
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową	*EU = 29,09 kWh/(m² · rok)*
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową	*EK = 54,36 kWh/(m² · rok)*
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną	*EP = 87,23 kWh/(m² · rok)*
Jednostkowa wielkość emisji CO_2	*E CO_2 = 0,0125 t CO_2/(m² · 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 2025 r., poz. 707) **najemca będzie podatnikiem 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. Chełmżyńskiej 9.**
2. **Uczestnik 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,

d) **w przypadku spółek prawa handlowego** - wydruk z CENTRALNEJ INFORMACJI KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO, https://ekrs.ms.gov.pl,

e) **w przypadku osób prowadzących spółkę cywilną** - umowę spółki,

f) **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 zaciągniecie zobowiązań wynikających z umowy najmu; w przypadku osób pozostających w związku małżeńskim i posiadających ustrój rozdzielności majątkowej – umowę majątkową małżeńską.

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 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 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 13.11.2026 r., podając w tytule przelewu numer lokalu będącego przedmiotem przetargu oraz numer przetargu, tj. 1U-126/163/2026, a także imię i nazwisko albo nazwę osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą albo firmę spółki prawa handlowego.**
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 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 zamknięcia przetargu, zaskarżyć czynności Komisji Przetargowej związane z przeprowadzeniem przetargu do Prezesa Agencji Mienia Wojskowego za pośrednictwem Dyrektora Oddziału Regionalnego w Warszawie AMW.

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 2020 r. poz. 935).

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. 685^1 Kodeksu Cywilnego, wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
    Nieprzyjęcie przez Najemcę nowej stawki czynsz 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 należytym 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, w tym również zgody Wspólnoty Mieszkaniowej na terenie, której znajduje się lokal 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. **<u>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.</u>**
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 kaucji gwarancyjnej w wysokości równej trzymiesięcznym należnościom czynszowym wraz z opłatami eksploatacyjnymi wynikającymi z zawartej umowy najmu**. Kaucję gwarancyjną składa się na rachunku bankowym a'vista Wynajmującego.
18. **Warunkiem wydania lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym będzie 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. **<u>Projekt aktu notarialnego należy uzgodnić z Wynajmującym.</u>**
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 Umowie, 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 Umowie, obowiązujących na dzień zawarcia Umowy.
22. Organizator przetargu zastrzega sobie możliwość odwołania przetargu z ważnych powodów.
23. Organizator przetargu zastrzega sobie możliwość unieważnienia przetargu w terminie 7 dni od jego przeprowadzenia lub odstąpienia od zawarcia umowy ze względu na interes bezpieczeństwa lub obronności państwa.
24. Dodatkowe informacje można uzyskać w siedzibie Oddziale Regionalnym w Warszawie Agencji Mienia Wojskowego przy ul. Chełmżyńskiej 9, lub telefonicznie (22) 326-10 84 od poniedziałku do piątku w godzinach od 8.00 do 15.00.
25. Niniejsze ogłoszenie zostało wywieszone **od dnia 30.10.2026 r. do dnia 13.11.2026 r.** na tablicach ogłoszeń: Oddziału Regionalnego w Warszawie Agencji Mienia Wojskowego, ul. Chełmżyńska 9 i Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu m. st. Warszawy, oraz opublikowane na stronie internetowej www.amw.com.pl. i Biuletynie Informacji Publicznej.

Dyrektor
Oddziału Regionalnego
Agencji Mienia Wojskowego
w Warszawie
z up. Piotr [illegible]KOWSKI
Kierownik Działu ds. Nieruchomości

Główny Specjalista
Działu ds. Nieruchomości
Oddziału Regionalnego
Agencji Mienia Wojskowego
w Warszawie
Justyna ZAMULSKA

Starszy Specjalista
Działu ds. Nieruchomości
Oddziału Regionalnego
Agencji Mienia Wojskowego
w Warszawie
Agnieszka WOŹNIECKA