



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

Warszawa, dnia 14.04.2025 r.

**WYKAZ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ LOKAL UŻYTKOWY
PRZEZNACZONY PRZEZ DYREKTORA ODDZIAŁU REGIONALNEGO
W WARSZAWIE AGENCJI MIENIA WOJSKOWEGO DO NAJMU NA CZAS
NIEOZNACZONY W DRODZE BEZPRZETARGOWEJ**

| | |
|---|---|
| Adres lokalu i nieruchomości gruntowych /położenie/ | Lokal użytkowy, usytuowany w budynku mieszkalnym przy ul. Nowowiejskiej 5 w dzielnicy Śródmieście w Warszawie, który zlokalizowany jest na dz. ewid. nr 72/1 i 72/2, z obrębu 5-05-06, o obszarze 0,1730 ha, dla której prowadzona jest KW nr WA4M/00040848/3. |
| nr ewidencyjny lokalu użytkowego | 1U-47 |
| Powierzchnia całkowita lokalu Powierzchnia nieruchomości gruntowej | 16,88 m ² |
| Sposób zagospodarowania lokalu i nieruchomości gruntowej | Najem na rzecz Pana Igora Kuczyńskiego prowadzącego działalność pod firmą „DORADZTWO FARMACEUTYCZNE Igor KUCZYŃSKI” z siedzibą w Warszawie. Obowiązek oceny przydatności lokalu do prowadzenia w nim zamierzonej działalności ciąży na najemcy. |
| Wysokość stawki czynszu za wynajem lokalu i gruntu (bez podatku VAT i opłat za media). W stawce czynszu ujęte są koszty ubezpieczenia lokalu. Inne opłaty: | 2.200,00 zł netto za miesiąc Najemca zobowiązany jest do zawarcia własnym staraniem i na własny koszt umowy na dostawę energii elektrycznej z dostawcą mediów oraz zapłaty należnych z tytułu dostawy i zużycia opłat bezpośrednio do dostawcy mediów, na podstawie wystawionych przez dostawcę faktur. Najemca zobowiązany jest do zapłaty opłat należnych z tytułu dostawy i zużycia mediów: tj. zimnej wody, odbioru ścieków, centralnej ciepłej wody i centralnego ogrzewania na zasadach obowiązujących w Oddziale Regionalnym w Warszawie AMW. Najemca zobowiązany jest do zapłaty za odbiór odpadów komunalnych z lokalu (tzw. śmieci) według zasad i opłat obowiązujących na terenie m.st. Warszawy, w oparciu o złożone Wynajmującemu oświadczenie dotyczące deklaracji o sposobie zbiórki odpadów komunalnych. Podatek od nieruchomości opłaca Najemca zgodnie z przepisami Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, przez cały okres obowiązywania umowy, bezpośrednio do organu podatkowego właściwego dla miejsca położenia nieruchomości. |
| Kaucja gwarancyjna | Trzykrotność miesięcznych należności brutto (czynszu i opłat za media z podatkiem VAT) płatna do dnia podpisania umowy najmu na rachunek bankowy Wynajmującego. |
| Opis, oznaczenie nieruchomości budynkowej, stan prawny | Dla działek o nr ewid. 72/1 i 72/2 istnieje obowiązujący MPZP rejonu stacji metra „Politechnika” zatwierdzony uchwałą nr 495/XXXVI/2000 Rady Gminy Warszawa – Centrum z dnia 28 sierpnia 2000 r. Zgodnie z MPZP działki znajdują się na terenie oznaczonym symbolem MU 47 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Ulica Nowowiejska (Stanisławowskie założenie urbanistyczne), układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków m. st. Warszawy pod nr 543 z dnia 01.07.1965 r. Zarządzenie włączające ww. teren z dnia 24.07.2012 r. Budynek przy ul. Nowowiejskiej 5 wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków i znajduje się na obszarze będącym wpisanym do Rejestru |

| | |
|---|--|
| | <p>Zabytków.</p> <p>Według posiadanej wiedzy, w odniesieniu do ww. nieruchomości, toczy się postępowanie administracyjne w oparciu o postanowienia dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy w sprawie stwierdzenia nieważności orzeczenia administracyjnego z 1951 r. odmawiającego dawnym właścicielom hipotecznym przyznania prawa własności czasowej do nieruchomości, obecnie prawa użytkowania wieczystego. Postępowanie zostało zawieszono postanowieniem Ministra Rozwoju z dnia 25.02.2020 r. Termin zakończenia ww. postępowania jest trudny do ustalenia.</p> |
| Opis lokalu użytkowego, wyposażenie techniczne lokalu | <p>Lokal usytuowany jest na parterze budynku wspólnotowego przy ul. Nowowiejskiej 5 w dzielnicy Śródmieście w Warszawie, zarządzanym przez Wspólnotę Mieszkaniową Nowowiejska 5.</p> <p>Lokal posiada jedno wejście w prześwicie bramowym od ulicy Nowowiejskiej. Składa się z trzech pomieszczeń: głównego, pomieszczenia socjalnego i WC. Ściany w lokalu malowane farbą emulsyjną, na podłodze terakota, w WC glazura na ścianach, na podłodze terakota. Okna w lokalu aluminiowe. Drzwi zewnętrzne do lokalu metalowe, drzwi do WC harmonijkowe. Wewnątrz lokalu znajdują się grzejniki stalowe. Oprawy oświetleniowe, gniazda włączników, wyłączników kompletne.</p> <p>Lokal wyposażony jest w instalacje elektryczną, centralnego ogrzewania oraz wodno-kanalizacyjną (liczniki zimnej i ciepłej wody). Stan techniczny lokalu dobry.</p> <p>Powyższy lokal użytkowy posiada świadectwo charakterystyki energetycznej (certyfikat energetyczny).</p> <p>Całkowity koszt prac remontowych, adaptacyjnych, modernizacyjnych, ulepszeń i zmian w lokalu, w tym prac potrzebnych do przystosowania lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej, także tych o trwałym charakterze, 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.</p> <p>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. 2024 r., poz. 725.).</p> |
| Termin i warunki zawarcia Umowy najmu | <p>Umowa najmu lokalu, zostanie zawarta na czas nieoznaczony na podstawie Zarządzenia Nr 66/N/511/2025/WA Prezesa Agencji Mienia Wojskowego z dnia 08 kwietnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu w trybie art. 23 ust. 1 pkt. 7a oraz art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 1145) w związku z art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r.o Agencji Mienia Wojskowego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 98).</p> <p>Umowa najmu lokalu zostanie podpisana po upływie terminu określonego w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145).</p> <p>Warunkiem zawarcia umowy jest wpłata kaucji gwarancyjnej na rachunek bankowy Agencji Mienia Wojskowego wskazany w ogłoszeniu o przetargu.</p> |
| Termin i warunki wydania lokalu | <p>Nieruchomość objęta umową zostanie protokolarnie wydana Najemcy nie wcześniej niż w dniu podpisania umowy najmu.</p> <p>Warunkiem wydania przedmiotu najmu jest dostarczenie do Oddziału, w terminie 14 dni roboczych od dnia podpisania umowy, oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Terminy i zasady aktualizacji opłat z tytułu najmu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) czynszu 2) opłat za media | <p>Najemca zobowiązany będzie do wnoszenia czynszu wraz z należnym podatkiem VAT, bez wezwania miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, na indywidualny rachunek bankowy podany przez Wynajmującego.</p> <p>Zasady aktualizacji:</p> <p>1) czynszu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wysokość stawki czynszu najmu lokalu podlega waloryzacji nie częściej niż raz w roku 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. - Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany stawki czynszu, stosownie do treści art. 685¹ k.c. - Wynajmujący uprawniony jest do renegotjowania 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 stawki czynszu najmu, o ile strony umowy wyrażają zgodę na takie rozwiązanie. Niewyrażenie przez Najemcę zgody na zaproponowane rozwiązanie lub nieprzyjęcie przez Najemcę określonej przez rzeczoznawcę kwoty czynszu, skutkuje w stosunku do umów zawartych na czas nieoznaczony – wypowiedzeniem umowy z zachowaniem terminu wypowiedzenia. <p>2) opłat za media:</p> <p>Opłaty za energię elektryczną wnoszone będą przez Najemcę bezpośrednio do zakładu energetycznego na podstawie rachunków (faktur) wystawianych przez dostawcę energii elektrycznej.</p> <p>Opłaty za pozostałe media: tj. centralne ogrzewanie, ciepłą, zimną wodę i odprowadzenie ścieków wnoszone będą przez Najemcę w formie zaliczki ustalonej według faktur kosztowych od dostawców mediów, których rozliczenie następować będzie po otrzymaniu od nich właściwych rozliczeń mediów. Lokal posiada liczniki wody zimnej i ciepłej.</p> <p>Najemca zobowiązany jest do zapłaty za odbiór odpadów komunalnych z lokalu (tzw. śmieci) według zasad i opłat obowiązujących na terenie m.st. Warszawy.</p> |
|--|---|

Wykaz został wywieszony od dnia 16.04.2025 r. do dnia 07.05.2025 r. w siedzibie Oddziału Regionalnego w Warszawie Agencji Mienia Wojskowego przy ul. Chełmżyńskiej 9 oraz zamieszczony na stronie internetowej www.amw.com.pl i w Biuletynie Informacji Publicznej.

Informację o wywieszeniu wykazu podano do publicznej wiadomości w dzienniku Puls Biznesu w dniu **16.04.2025 r.**

Dodatkowe informacje można uzyskać w siedzibie Oddziału Regionalnego AMW przy ul. Chełmżyńskiej 9 w Warszawie lub pod numerami telefonu (22) 326 10 84, centrala (22) 326 10 10 w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach od 9.00 - 15.00.