



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

Warszawa, dnia 09.05.2025 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 2024 r., poz. 2061) w związku z art. 37 ust. 4 ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145),

**ogłasza pierwszy ustny przetarg nieograniczony Nr 53/2025 na najem na czas nieoznaczony
nieruchomości, stanowiącej lokal użytkowy o nr ewid. K/U/5,
usytuowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Wojska Polskiego 20 (bl. nr 6)
(zarządzanym przez Wspólnotę Mieszkaniową) w Kazuniu Nowym.**

Do wynajęcia oferowany jest lokal użytkowy:

Lp.	Adres nieruchomości	Oznaczenie nieruchomości wg danych z ewidencji gruntów	* Powierzchnia użytkowa lokalu m ²	** Wysokość wywoławczego czynszu netto	*** Wysokość i termin wpłaty wadium
1.	ul. Wojska Polskiego 20 (bl. nr 6) w Kazuniu Nowym	dz. ew. 231/37 o pow. 0,1588 ha z obrębu 27-Kazuń Nowy, opisana w księdze wieczystej nr WA1N/00059418/6	41,05 m ² (w tym piwnica o pow. 7,42 m ²)	750,00 zł (50,00 zł minimalne postąpienie)	1 000,00 zł w terminie do 13.06.2025 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 obliczeń uczestnika przetargu, nie będą stanowić podstawy do odmowy zawarcia umowy najmu, bądź też innych roszczeń w stosunku do Agencji.

** Podana wywoławcza miesięczna kwota czynszu z tytułu najmu jest kwotą 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 18.06.2025 r. o godzinie 10:00
w siedzibie Oddziału Regionalnego w Warszawie Agencji Mienia Wojskowego
przy ul. Chelmskiej 9, w sali nr 005 na parterze.

Lokal można obejrzeć po wcześniejszym uzgodnieniu terminu oględzin z pracownikiem Oddziału Regionalnego w Warszawie AMW - tel. 797345723 (poniedziałek – piątek od 8:00 do 15:00).

Opis lokalu:

Lokal usytuowany jest na tzw. wysokim parterze i w piwnicy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wojska Polskiego 20 (bl. nr 6) w Kazuniu Nowym, zarządzanego przez Wspólnotę Mieszkaniową. Powierzchnia całkowita lokalu wynosi 41,05 m² (w tym piwnica o pow. 7,42 m²).

Wejście do lokalu prowadzi poprzez wewnętrzną klatkę schodową i przedpokój – wspólny z sąsiednim lokalem (tj. lokalem K/U/4). Najemca lokalu będzie korzystał ze wspólnego przedpokoju, stanowiącego dojście do lokalu oraz z łazienki z najemcą drugiego lokalu - w udziale ½.

Lokal składa się z dwóch pomieszczeń.

Stolarka okienna drewniana - stan dostateczny.

Stolarka drzwiowa drewniana - stan dostateczny.

Na podłodze wykładzina z PCV – zużyta.

Oświetlenie jarzeniowe.

Ściany pokryte emulsją.

Parapety z lastryko – wyszczerbione.

Grzejniki aluminiowe.

Wspólna łazienka z w.c., wyposażona w umywalkę z baterią, brodzik, kabinę prysznicową z baterią; stan dostateczny.

Przynależna do lokalu piwnica – w złym stanie.

W lokalu jest instalacja elektryczna i centralnego ogrzewania.

We wspólnej łazience z toaletą jest instalacja: elektryczna, c.o. i wodno-kanalizacyjna.

Licznik główny energii elektrycznej znajduje się na klatce schodowej, podlicznik energii elektrycznej – w lokalu K/U/5.

Podzielniki ciepła z możliwością odczytu zdalnego.

We wspólnej łazience znajduje się wodomierz główny dla lokalu K/U/5 i K/U/4. Po odliczeniu zużycia wody wg wskazań wodomierza w lokalu sąsiednim, tj. K/U/4, można określić zużycie wody w przedmiotowym lokalu.

Lokal w stanie ogólnym dostatecznym, wymaga odświeżenia i malowania.

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

Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów, przyjętym Uchwałą nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dn. 30.12.2003 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym jako IS – tereny specjalne. Dla terenów specjalnych, oznaczonych symbolem IS, ustala się adaptację istniejących obiektów.

Budynek przy ul. Wojska Polskiego 20 (bl. 6) w Kazuniu Nowym nie znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków.

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 2022 r., poz. 1452 ze zm.) najemca będzie podatnikiem podatku od nieruchomości w odniesieniu do przedmiotu najmu.

Powyższy lokal użytkowy posiada świadectwo charakterystyki energetycznej (certyfikat energetyczny). Wydruk świadectwa charakterystyki energetycznej zostanie przekazany Najemcy przy zawarciu umowy najmu.

Ocena charakterystyki energetycznej części budynku

Wskaźniki charakterystyki energetycznej	Oceniana część budynku
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową	$EU = 77,88 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową	$EK = 131,42 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną	$EP = 146,30 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$
Jednostkowa wielkość emisji CO ₂	$E_{CO_2} = 0,0267 \text{ t CO}_2/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$
Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową	$U_{oze} = 0,00 \%$

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, przed rozpoczęciem przetargu, zobowiązany jest okazać w oryginale:
 - a) ważny dokument tożsamości (dowód osobisty, paszport, karta 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;
- 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 zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu.

3. Uczestnik przetargu, przed rozpoczęciem 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 2018 r. poz. 1000);
- 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 13.06.2025 r., podając w tytule przelewu numer lokalu, będącego przedmiotem przetargu oraz numer przetargu, tj. K/U/5/53/2025, 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 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 2022 r. poz. 893).
- 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 należyтым 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 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 należności na rachunek bankowy Agencji Mienia Wojskowego.

18. 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.

Treść projektu ww. aktu notarialnego należy uzgodnić z Oddziałem Regionalnym w Warszawie AMW.

19. Najemca jest zobowiązany do przejścia Lokalu w terminie 7 dni roboczych od dostarczenia oświadczenia, o którym mowa w pkt 18.

20. W przypadku nieprzejścia 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.

21. W przypadku nieprzejścia 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.

22. Organizator przetargu zastrzega sobie możliwość odwołania przetargu z ważnych powodów.

23. Dodatkowe informacje można uzyskać w siedzibie Oddziału Regionalnym w Warszawie Agencji Mienia Wojskowego przy ul. Chełmżyńskiej 9, lub telefonicznie (22) 326 10 59 od poniedziałku do piątku w godzinach od 8:00 do 15:00.

24. Niniejsze ogłoszenie zostało wywieszone **od dn. 16.05.2025 r. do dn. 13.06.2025 r.** na tablicach ogłoszeń Oddziału Regionalnego w Warszawie Agencji Mienia Wojskowego przy ul. Chełmżyńskiej 9 oraz Urzędu Gminy Czosnów przy ul. Gminnej 6 oraz opublikowane na stronie internetowej www.amw.com.pl, i w Biuletynie Informacji Publicznej.