

Warszawa, dnia 03.10.2025 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 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) 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
II przetarg ustny nieograniczony nr 113/2025
na najem na czas nieoznaczony
części nieruchomości znajdującej się w zasobie Agencji Mienia Wojskowego.

Przedmiotem najmu będzie część nieruchomości ujęta w wykazie z dnia 04.07.2025 r. wywieszonym w dniach od 11.07.2025 r. do 01.08.2025 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 11.07.2025 r. w dzienniku Puls Biznesu.

Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Warszawie wykonuje prawo własności w stosunku do nieruchomości **położonej w Warszawie przy ul. Księżycowej 76**, w dzielnicy Bielany. Nieruchomość składa się z działek ewidencyjnych nr 171/4, 171/5 i 171/6 z obrębu 7-12-14 o łącznej powierzchni 19,7725 ha. Działka ewidencyjna nr 171/6 to działka o powierzchni 18,7404 ha. Nieruchomość objęta jest KW nr WA1M/00537811/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Do najmu przeznaczona jest część nieruchomości, stanowiąca część działki ewidencyjnej nr 171/6 z obrębu 7-12-14, obejmująca grunt niezabudowany o powierzchni 0,4916 ha. Przedmiot przetargu nie jest aktualnie zagospodarowany.

Wywoławczy miesięczny czynsz z tytułu najmu – 8 300,00 zł netto.

Wadium – 24 900,00 zł.

Minimalne postąpienie - 90,00 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 nieoznaczony** i może zostać zagospodarowana z przeznaczeniem usługowym, handlowym lub magazynowym.

Nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Księżycowej 76 jest zlokalizowana we wschodniej części dzielnicy Bielany m.st. Warszawy, przy granicy administracyjnej z dzielnicą Bemowo. Nieruchomość zabudowana jest 18 budynkami. Część terenu poza drogami wewnętrznymi utwardzona jest nawierzchnią asfaltową. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej tj. do ul. Księżycowej. Ulica ta stanowi drogę urządzoną i utwardzoną z chodnikami dla pieszych. Przy wskazanej ulicy, nieopodal nieruchomości, zlokalizowane są przystanki autobusowe komunikacji miejskiej. Nieruchomość stanowi teren częściowo ogrodzony o nieregularnym kształcie. Działka ewidencyjna nr 171/6 z obrębu 7-12-14 pokrywa się z terenem Fortu II Wawrzyszew, który Decyzją nr 1560 z dnia 30.11.1993 r. wraz z budynkiem koszar szyjowych tj. budynkiem nr 4 i występującą zielenią, wpisany został do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod nr 1560-A. Pozostałe budynki nie zostały indywidualnie wpisane do rejestru zabytków, jak również nie zostały włączone do ewidencji zabytków, natomiast znajdują się na terenie zabytkowego fortu. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, magazynowa, przemysłowa oraz liczne tereny zielone. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajduje się lotnisko Bemowo.

Dla obszaru, na którym zlokalizowana jest nieruchomość, nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jednak na mocy Uchwały Nr XXXIII/827/2016 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 25.08.2016 r. przystąpiono do sporządzenia MPZP rejonu Fortu Wawrzyszew. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy, przyjętego Uchwałą nr LXXXII/2746/06 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r. obszar, na terenie którego zlokalizowana jest nieruchomość, oznaczony jest symbolem UF - tereny usług w ramach systemu fortecznego XIX wiecznej Twierdzy Warszawa.

Przedmiotem przetargu jest niezabudowany grunt zlokalizowany za budynkami nr 5, 7 i 14 będącymi bezpośrednio przy drodze asfaltowej. Dostęp do przedmiotowej części nieruchomości zapewniony jest pomiędzy budynkami nr 5 i 16, gdzie znajduje się w części utwardzony grunt, jednak przyszły najemca nieruchomości będzie zobowiązany do uregulowania drogi dojazdowej do przedmiotu wykazu we własnym zakresie i na własny koszt. Grunt stanowiący przedmiot wykazu jest nieuregulowany, porośnięty trawą, w części również samosiejkami, krzewami oraz drzewami, które mogą stanowić utrudnienie w jego pełnym użytkowaniu, co każdy podmiot przystępując do przetargu akceptuje. Grunt może

być również grząski, zatem może okazać się niezbędne poczynienie przez najemcę na własny koszt nakładów mających na celu jego utwardzenie w sposób nie kolidujący z wpisem do rejestru zabytków.

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 zobowiązany będzie do ponoszenia we własnym zakresie opłat z tytułu podatku od nieruchomości, od momentu powstania obowiązku podatkowego. Jednocześnie, najemca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat z tytułu dostawy i zużycia mediów, jeśli dostęp do mediów zapewni sobie własnym staraniem i na własny koszt, a także do zawarcia umowy na wywóz nieczystości i ponoszenia kosztów z tym związanych. Ponadto, najemca zobowiązany będzie do utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie estetycznym.

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, pomniejszonej o wpłacone wadium. Kaucja gwarancyjna stanowić będzie zabezpieczenie płatności czynszu oraz innych opłat wynikających z treści umowy. Kwota ta będzie zdeponowana przez Agencję Mienia Wojskowego na wydzielonym koncie bankowym przez cały okres najmu. Wpłata kaucji będzie warunkiem zawarcia umowy najmu. Kaucja gwarancyjna powinna być wpłacona w formie gotówkowej. 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, a jego niedostarczenie stanowić będzie podstawę do wypowiedzenia umowy najmu. 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.

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. 113/2025 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 30.10.2025 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 (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 prawne - aktualny odpis/wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego, <https://ekrs.ms.gov.pl>,
- 4) pełnomocnicy - pełnomocnictwo notarialne lub z podpisem notarialnie poświadczonym oraz ważny dokument tożsamości,
- 5) w przypadku osoby fizycznej, również prowadzącej działalność gospodarczą, pozostającej w związku małżeńskim i posiadającej ustrój wspólności majątkowej - oświadczenie współmałżonka o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu.

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).

**Przetarg odbędzie się w dniu 05.11.2025 r. o godzinie 10:00
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.

Niniejsze ogłoszenie zostało wywieszone od dnia 09.10.2025 r. do dnia 29.10.2025 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 09.10.2025 r. w dzienniku Puls Biznesu.

Dyrektor
Oddziału Regionalnego
Agencji Mienia Wojskowego
w Warszawie
z up. Piotr PIKOWSKI
Kierownik Działu Nieruchomości