

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”, ul. Salamandry 3, 03-982 Warszawa,  
tel. +48 22 671 07 17, [sm@orlik-jantar.com.pl](mailto:sm@orlik-jantar.com.pl)

ogłasza

**PRZETARG NA NAJEM LOKALU HANDLOWO-USŁUGOWEGO  
przy ul. gen. Romana Abrahama 14 w Warszawie  
o powierzchni użytkowej 586,44 m<sup>2</sup>**

**1. Opis lokalu**

Atuty lokalizacji:

- Nowoczesny apartamentowiec z widokiem na Park nad Balatonem
- Duże natężenie ruchu pieszych i samochodowego
- W sąsiedztwie punkty handlowe, usługi, szkoły i biura
- Doskonała komunikacja z centrum miasta
- Możliwość sprzedaży alkoholu

Szczegółowy opis lokalu:

- Adres lokalu: mazowieckie, Warszawa Praga-Południe, ul. gen. Romana Abrahama 14, Lokal U2
- Powierzchnia użytkowa lokalu: 586,44 m<sup>2</sup>
- Przeznaczenie lokalu: handlowo-usługowy
- Położenie: parter, wejście bezpośrednio z poziomu chodnika
- Stan techniczny: lokal nowy w stanie deweloperskim – możliwość dowolnej aranżacji
- Data oddania budynku do użytkowania: koniec 2024 r.
- Media: przyłącza energii elektrycznej (100 kW), wodno-kanalizacyjne, ogrzewanie z sieci miejskiej, ciepła woda, dodatkowa sekcja ciepła technologicznego (50 kW), wentylacja mechaniczna
- Witryny: duże, przeszklone od strony ulicy – idealna ekspozycja
- Drzwi: automatyczne na czujnik ruchu
- Posadzki: o zwiększonej wytrzymałości oraz wygłuszone dzięki zastosowaniu specjalnej maty akustycznej
- Rampa rozładunkowa
- Przygotowane otwory pod konstrukcję ścian w celu umożliwienia lokalizacji urządzeń klimatyzacyjno-chłodniczych
- Dedykowane dwa naziemne miejsca postojowe, w tym jedno wyznaczone dla osób niepełnosprawnych



## 2. Wywoławcza stawka czynszu

Oczekiwana stawka czynszu nie niższa niż netto 70 zł/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu miesięcznie (netto 41 050,80 zł za cały lokal). Do kwoty netto czynszu należy doliczyć podatek od towarów i usług według aktualnie obowiązującej stawki tego podatku. Oprócz czynszu najemca zobowiązany będzie ponosić opłaty niezależne od Spółdzielni wskazane niżej w pkt 3 ogłoszenia.

## 3. Prognozowana wysokość pozostałych opłat

Oprócz czynszu Najemca zobowiązany będzie uiszczać następujące opłaty niezależne od Spółdzielni na pokrycie kosztów dostawy do lokalu następujących mediów, których wysokość na dzień ogłoszenia przetargu wynosi:

- zimna woda – netto 12,70 zł/m<sup>3</sup> (zaliczka rozliczana w okresach półrocznych)
- opłata zmienna za podgrzanie wody – netto 30,00 zł/m<sup>3</sup> (zaliczka rozliczana w okresach półrocznych)
- opłata stała za podgrzanie wody – netto 12 zł/lokal (zaliczka rozliczana w okresach półrocznych)
- ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania – netto 3,00 zł/m<sup>2</sup> (zaliczka rozliczana w okresach dwunastomiesięcznych)
- ciepło technologiczne – refakturowane miesięcznie według zużycia

Powyższe opłaty zostaną powiększone o należny podatek od towarów i usług według aktualnie obowiązującej stawki tego podatku.

Najemca zobowiązany będzie również uiszczać opłatę za gospodarowanie odpadami – zgodnie z zadeklarowaną przez Najemcę ilością odpadów.

## 4. Inne warunki najmu

Prowadzenie działalności gastronomicznej w lokalu nie jest dozwolone.

Okres obowiązywania umowy: na czas nieokreślony z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia albo na czas określony nie dłuższy niż 10 lat.

## 5. Miejsce i termin udostępnienia lokalu w celu jego obejrzenia

Lokal można obejrzeć po uprzednim umówieniu się w Dziale Administracji Spółdzielni przy ul. Salamandry 3 w Warszawie, tel. +48 22 671 06 19 lub +48 694 490 582.

## 6. Miejsce i termin składania ofert

Oferty należy składać w zamkniętej, nieprzezroczystej kopercie uniemożliwiającej jej otwarcie w sposób niezauważalny, z dopiskiem „Oferta najmu lokalu przy ul. gen. Romana Abrahama 14”, w sekretariacie Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”, ul. Salamandry 3, 03-982 Warszawa, w terminie do 03 lipca 2025 r. do godz. 12:00.

## 7. Informacja o wyniku przetargu

Spółdzielnia niezwłocznie powiadomi Oferentów o wyniku przetargu mailem na wskazany w ofercie adres, a w razie jego braku – na wskazany adres do doręczeń.



## 8. Zastrzeżenia

- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar” zastrzega sobie prawo odwołania oraz unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.
- Za złożenie oferty nie przysługuje wynagrodzenie oraz zwrot jakichkolwiek kosztów.

## 9. Wadium

Warunkiem udziału w przetargu jest wpłata wadium w kwocie 10 000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) na rachunek Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w Banku PKO BP nr 09 1020 4900 0000 8702 3063 4042. W tytule przelewu należy wpisać „wadium w przetargu na najem lokalu przy ul. gen. Romana Abrahama 14”. Wadium należy wpłacić przed upływem terminu składania ofert wskazanego w pkt 6 ogłoszenia (decyduje data i godzina wpływu środków na wskazany wyżej rachunek bankowy Spółdzielni).

Wadium ulega zatrzymaniu w przypadku uchylania się przez Oferenta, którego oferta została wybrana, od zawarcia umowy na warunkach ofertowych, a także w razie wycofania oferty po terminie składania ofert. Wadium wpłacone przez Oferenta, który wygrał przetarg zaliczane jest na poczet kaucji przed zawarciem umowy. Pozostałym Oferentom wadium zostanie zwrócone w terminie 7 dni roboczych od rozstrzygnięcia przetargu.

## 10. Termin podpisania umowy

Oferent zobowiązany jest złożyć oświadczenie, że w razie wybrania jego oferty zawrze umowę najmu lokalu w terminie 7 dni roboczych od daty wyboru, nie dłuższym jednak niż termin związania ofertą wskazany w pkt 11 ogłoszenia.

## 11. Termin związania ofertą

Oferent zobowiązany jest złożyć oświadczenie, że jest związany swoją ofertą przez okres 30 dni od dnia upływu terminu do składania ofert wskazanego w pkt 6 ogłoszenia.

## 12. Link do wzorów umowy najmu i formularza ofertowego

Wzory umowy najmu (istotne jej postanowienia) i formularza ofertowego oraz inne informacje o lokalu można pobrać ze strony internetowej Spółdzielni [www.orlik-jantar.com.pl](http://www.orlik-jantar.com.pl) w zakładce „Przetargi” w artykule „Przetarg na najem lokalu handlowo-usługowego przy ul. gen. Romana Abrahama 14 w Warszawie”. Dokumenty te stanowią załączniki do dokumentacji przetargowej.

Warszawa, 2 czerwca 2025 r.

Zastępca Prezesa Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik - Jantar”

Arkadiusz Książek

Prezes Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik - Jantar”

Marcin Galas

