

## LISTA LOKALI UŻYTKOWYCH PRZEZNACZONYCH DO KONKURSU OFERT

Lokale z poniższego wykazu przeznaczone są na działalność handlowo-usługową oraz biurową z zastrzeżeniami wynikającymi z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Szczegółowe zasady najmu lokali znajdują się w § 10 ogłoszenia-regulaminu konkursowego.

Jednocześnie zachęcamy naszych najemców do wykorzystywania nazw lokalnych związanych z kulturą i tradycją miejsca oraz historią Warszawy przy nadawaniu nazw miejscom/lokalom, w których będzie prowadzona przez Państwa działalność.

POZYCJA NR 1			
Adres	J. Dąbrowskiego 81 lokal nr 57	Obręb	1-01-18
		Działka	13
Powierzchnia	134,91 m <sup>2</sup> (w tym 103,42 m <sup>2</sup> powierzchni parteru i 31,49 m <sup>2</sup> powierzchni piwnicy)	Stan techniczny	do remontu
Usytuowanie	parter i piwnica budynku wielolokalowego, wejście z ulicy, witryny na ulicę		
Wyposażenie	WC, instalacja elektryczna (licznik zdemontowany, przed założeniem licznika energii elektrycznej konieczna wymiana WLZ oraz tablicy bezpiecznikowej i licznikowej – prace do wykonania na koszt i staraniem najemcy po podpisaniu porozumienia remontowego), wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody. W lokalu znajduje się antresola o powierzchni 13,44 m <sup>2</sup> niewliczona do powierzchni użytkowej o konstrukcji metalowej wypełnionej deskami (dopuszczalne obciążenie do 50 kg/m <sup>2</sup> ).		
Minimalna stawka czynszu netto	38,50 PLN/m <sup>2</sup> za pow. podstawową	Okres trwania umowy	3 lata
	15,40 PLN/m <sup>2</sup> za pow. piwnicy		
Wadium	4 467,00 PLN	Termin wpłaty wadium	10.10.2023 r.
Termin składania ofert	10.10.2023 r. do godz. 8:30	Otwarcie ofert	10.10.2023 r. godz. 9:00
Kontakt	Opiekun lokalu		22 549 37 18 m.sliwinski@zgnmokatow.waw.pl
	Dział Techniczny		22 549 37 57
	Pełnomocnik reprezentujący udziały Miasta we Wspólnocie Mieszkaniowej		22 565 27 43
Poprzednia działalność w lokalu	sprzedaż artykułów spożywczych i przemysłowych		
Zalecenia konserwatorskie	Budynek ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków. Stołeczny Konserwator Zabytków zgłosił następujące uwagi: 1. Zachowanie ceramicznej posadzki (prawdopodobnie oryginalnej) znajdującej się w pomieszczeniu na poziomie piwnicy, ewentualnie przykrycie jej innym materiałem, który nie spowoduje jej zniszczenia. Jeżeli pod wykładziną		

	<p>w pomieszczeniach na parterze znajduje się oryginalne wykończenie podłogi zalecane jest jego zachowanie.</p> <p>2. W przypadku zamiaru wymiany witryn wskazane jest dostosowanie ich formy i kolorystyki do pierwotnych rozwiązań (w tym podziałów, wymiarów profili). Obecnie w wyniku wtórnych wymian widoczne jest duże zróżnicowanie w zakresie wyglądu witryn, należy dążyć do ich ujednolicenia (zgodnie z historycznym projektem budynku). Usunięcie z szyb lustrzanych folii, gdyż tworzą one ahistoryczny efekt.</p> <p>3. Zachowanie i regularną konserwację oryginalnych krat zwijanych. Jeżeli nie będzie potrzeby ich rozwijania mogą pozostać zwinięte, jednak nie należy ich demontować.</p> <p>4. Nie należy wprowadzać indywidualnych przekształceń elewacji w częściach przynależnych do lokalu.</p>
Informacje Wydziału Architektury i Budownictwa	<p>Dla wskazanej nieruchomości obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa. W ww. planie przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oznaczonym na rysunku planu symbolem I 24 MW.</p> <p>Zgodnie z §174 ust. 2 pkt 7 w kwartale I 24 MW dopuszcza się przebudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, natomiast zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,</li><li>b) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów bez zakomponowania na nowo całej elewacji,</li><li>c) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku.</li></ul> <p>Ponadto lokowanie usług w pomieszczeniach (w tym w piwnicach, na poddaszach oraz suterrenach) określają przepisy ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r (Dz.U.2023.682 t.j.) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j.)</p>
Dodatkowe informacje	<p>Wykluczone prowadzenie działalności typu „dark store”. W budynku funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa. Kraty zewnętrzne znajdują się na częściach wspólnych nieruchomości. W przypadku chęci sprzedaży alkoholu należy wystąpić do Wydziału Działalności Gospodarczej i Zezwoleń dla Dzielnicy Mokotów po podpisaniu umowy najmu na dany lokal oraz uzyskaniu wcześniejszej zgody od Wynajmującego oraz Wspólnoty Mieszkaniowej.</p>
ZGN w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy nie posiada aktualnej informacji dotyczącej roszczeń do przedmiotowej nieruchomości.	

<b>POZYCJA NR 2</b>			
Adres	<b>ul. A. Malczewskiego 52 lokal nr 8A</b>	Obręb	1-02-06
		Działka	43
Powierzchnia	<b>51,54 m<sup>2</sup></b>	Stan techniczny	do remontu
Usytuowanie	I piętro budynku wolnostojącego, wejście przez podwórze z tyłu budynku, przez klatkę schodową, okna na ulicę		
Wyposażenie	WC, instalacja elektryczna (licznik zdemontowany), wodno-kanalizacyjna oraz centralnego ogrzewania		
Minimalna stawka czynszu netto	<b>25,02 PLN/m<sup>2</sup></b>	Okres trwania umowy	<b>3 lata</b>
Wadium	<b>1 290,00 PLN</b>	Termin wpłaty wadium	<b>10.10.2023 r.</b>
Termin składania ofert	<b>10.10.2023 r. do godz. 8:30</b>	Otwarcie ofert	<b>10.10.2023 r. godz. 9:00</b>
Kontakt	Opiekun lokalu		22 549 37 18 m.sliwinski@zgmokotow.waw.pl
	Dział Techniczny		22 549 37 57
Poprzednia działalność w lokalu	produkcja lamp i elementów wystroju wnętrz		
Informacje Wydziału Architektury i Budownictwa	<p>Dla wskazanej nieruchomości zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wierzbna w rej. ul. F. Joliot-Curie, budynek przy ul. A. Malczewskiego 52 leży na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową, w kwartale oznaczonym symbolem C.9.U.</p> <p>Zgodnie z § 2 ust. 16 uchwały, ilekroć jest mowa o usługach należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach, lokalach użytkowych wbudowanych w budynki lub na terenie, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności i osób prawnych, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym poza lokalem, w którym jest prowadzona.</p> <p>Wg. § 6 ust. 2 pkt 1 lit. d uchwały w zakresie ochrony przed hałasem:</p> <p>1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:</p> <p>d) dla terenów oznaczonych symbolem U, MW(U) w przypadku:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (usług oświaty: przedszkola lub placówek do opieki nad dziećmi w wieku do lat trzech), jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, -</li> <li>lokalizacji usług z zakresu opieki społecznej lub ochrony zdrowia związanych z całonocnym pobytem ludzi, obowiązując dla tych funkcji standardy akustyczne jak dla terenów domów opieki społecznej i szpitali w miastach.</li> </ul>		

	W przypadku przeznaczenia lokalu na działalność związaną ze sprzedażą alkoholu, należy zwrócić uwagę na sąsiedztwo szkoły (technikum ekonomicznego) i związane z nim prawne ograniczenia. W związku z powyższym przedmiotowy lokal może zostać wynajęty z przeznaczeniem na działalność usługową zgodnie z ww. ustaleniami projektu planu Wierzbna w rej. ul. F. Joliot – Curie.	
Dodatkowe informacje	Budynek stanowi w 100 % własność m.st. Warszawy.	
Ocena charakterystyki energetycznej części budynku	Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową	EU = 196,00 kWh/(m <sup>2</sup> * rok)
	Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową	EK = 308,93 kWh/(m <sup>2</sup> * rok)
	Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną	EP = 360,84 kWh/(m <sup>2</sup> * rok)
	Jednostkowa wielkość emisji CO <sub>2</sub>	Eco <sub>2</sub> = 0,12 t CO <sub>2</sub> /(m <sup>2</sup> * rok)
ZGN w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy nie posiada aktualnej informacji dotyczącej roszczeń do przedmiotowej nieruchomości.		

<b>POZYCJA NR 3</b>			
Adres	<b>ul. Ligocka 8 lokal nr U-1</b>	Obręb	1-01-09
		Działka	18
Powierzchnia	<b>24,10 m<sup>2</sup></b>	Stan techniczny	do remontu
Usytuowanie	parter budynku wielolokalowego, wejście przez klatkę schodową, okna na ulicę		
Wyposażenie	WC, instalacja elektryczna (do wymiany na koszt i staraniem najemcy po podpisaniu porozumienia remontowego, licznik zdemontowany), wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody		
Minimalna stawka czynszu netto	<b>25,02 PLN/m<sup>2</sup></b>	Okres trwania umowy	<b>3 lata</b>
Wadium	<b>603,00 PLN</b>	Termin wpłaty wadium	<b>10.10.2023 r.</b>
Termin składania ofert	<b>10.10.2023 r. do godz. 8:30</b>	Otwarcie ofert	<b>10.10.2023 r. godz. 9:00</b>
Kontakt	Opiekun lokalu		22 549 37 18 m.sliwinski@zgnmokotow.waw.pl
	Dział Techniczny		22 549 37 57
	Pełnomocnik reprezentujący udziały Miasta we Wspólnocie Mieszkaniowej		22 565 27 42

Poprzednia działalność w lokalu	statutowa, tj. biuro – edukacja filmowa kierowana szczególnie do osób młodych, najemca nie rozpoczął działalności; poprzednia faktycznie prowadzona działalność: salon pedicure i manicure
Zalecenia konserwatorskie	<p>Budynek jest obiektem wpisanym do Gminnej Ewidencji Zabytków. Jest objęty ochroną w planie miejscowym, która obejmuje wygląd elewacji oraz charakter stolarki okiennej i podcieni. Nie należy zatem wprowadzać lub utrzymywać rozwiązania, które nie są zgodne z historycznymi. Na etapie prac remontowych Stołeczny Konserwator Zabytków zaleca:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nie należy stosować indywidualnych rodzajów wykończenia części elewacji przynależnej do lokalu, elewacja parteru powinna mieć spójny, zgodny z historycznym sposób wykończenia.</li><li>• Z uwagi na historyczny charakter elewacji, wyklucza się montaż zewnętrznych jednostek klimatyzatorów.</li><li>• Należy zachować i regularnie konserwować historyczne kraty zwijane wraz z mechanizmem ich napędu. Jeżeli nie będzie potrzeby ich rozwijania mogą pozostać zwinięte, jednak nie należy ich demontować. Wskazane jest także zachowanie oryginalnej zabudowy kasety na kratę wraz z drzwiczkami szafkowymi.</li><li>• Jeśli podczas remontu odkryta zostanie oryginalna drewniana podłoga, proszę o przekazanie takiej informacji do Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków, w celu jej udokumentowania. Jeśli jej stan techniczny na to pozwoli wskazane jest jej zachowanie, ewentualnie przykrycia materiałem, który nie spowoduje jej zniszczenia.</li><li>• Współczesne ingerencje budowlane powinny mieć ograniczony zakres (bez naruszania struktury murów i elementów konstrukcyjnych).</li></ul>
Informacje Wydziału Architektury i Budownictwa	<p>Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa, budynek przy ul. Ligockiej 8 leży na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zamieszkania zbiorowego akademik i/lub usługi, w kwartale oznaczonym symbolem C10 MW-Za/U.</p> <p>Poprzez usługi na terenie mpzp rejonu Starego Mokotowa, należy rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami mpzp rej. Starego Mokotowa, budynek leży w strefie ograniczenia lokalizacji funkcji chronionych wzdłuż al. Niepodległości - zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6 ust.1.11.</p> <p>Poprzez funkcje chronione rozumie się: obiekty związane ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży, szpitale, domy opieki społecznej, w których nakazuje się zapewnienie właściwych warunków akustycznych zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem" (§ 2 ust.1 pkt 50 ww. Uchwały).</p> <p>§ 6 ust.1.11 ww. Uchwały stanowi: określa się strefy ograniczenia lokalizacji funkcji chronionych wzdłuż ulic: Puławskiej, al. Niepodległości, Racławickiej, Boboli, Wołoskiej,</p>

	<p>Belwederskiej i Spacerowej o szerokości 60 m licząc od osi ulicy w każdą stronę w których obowiązuje:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) zakaz lokalizowania obiektów usług związanych ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży.</li><li>b) nakaz zapewnienia właściwych warunków akustycznych zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.</li></ul> <p>Jednocześnie dom przy ul. Ligockiej 8 jest obiektem chronionym planem (§ 39 ust. 7.2 ww. Uchwały), znajduje się również w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w strefie ochrony krajobrazu kulturowego.</p> <p>W związku z powyższym przedmiotowy lokal może zostać wynajęty z przeznaczeniem na działalność usługową zgodnie z ustaleniami planu, z wyłączeniem działalności związanej ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży - z uwagi na strefę uciążliwości akustycznej od al. Niepodległości.</p>
Dodatkowe informacje	W budynku funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa.
ZGN w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy nie posiada aktualnej informacji dotyczącej roszczeń do przedmiotowej nieruchomości.	