

Warszawa, dnia 09.06.2026 r.

**DYREKTOR  
SĄDU REJONOWEGO  
DLA WARSZAWY-ŚRÓDMIEŚCIA  
W WARSZAWIE**

**OFERENCI**

**Dotyczy:** Przetargu pisemnego na najem lokalu użytkowego usytuowanego na poziomie -1 na terenie nieruchomości przy ul. Marszałkowskiej 82 w Warszawie będącego w trwałym zarządzie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu gastronomicznego.

**Postępowanie nr KC.SR.1.26**

**WYJAŚNIENIE TREŚCI  
ISTOTNYCH WARUNKÓW PRZETARGU**

Organizator przetargu – Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie informuje, że w dniu 04.06.2026 r., 05.06.2026 r., 07.06.2026 r. oraz 08.06.2026 r. wpłynęły do niego pytania, których treść wraz z odpowiedziami przedstawia poniżej:

**Pytanie nr 1:**

Na jaką kwotę opiewały faktury za prąd, wodę ścieki i wywóz śmieci za poprzedniego najemcy? (koszty z trzech przykładowych miesięcy za 2025 r.)

**Odpowiedź:**

Koszt zużycia energii elektrycznej w okresie od stycznia do marca 2025 r. wyniósł 6 249,87 zł.

Koszt zużycia wody i ścieków w okresie od stycznia do marca 2025 r. wyniósł 1 317,00 zł.

Koszt wywozu odpadów w okresie od stycznia do marca 2025 r. wyniósł 1 406,16 zł.

**Pytanie nr 2:**

Czy najemca będzie miał możliwość korzystania z parkingu sądowego, czy będzie on płatny, jeśli tak to w jakiej wysokości?

**Odpowiedź:**

Organizator przetargu informuje, że dopuszcza możliwość bezpłatnego korzystania z parkingu podziemnego, jednakże wyłącznie na czas rozładunku asortymentu do pomieszczeń bufetu. Czas rozładunku nie może przekroczyć 30 minut.

**Pytanie nr 3:**

Czy istnieje możliwość przedłużenia umowy po jej zakończeniu bez ponownego konkursu po upływie wyznaczonego terminu, tj. czerwiec 2029?

**Odpowiedź:**

W celu wyłonienia kolejnego najemcy, który będzie prowadził bufet gastronomiczny Organizator zorganizuje procedurę wyboru wykonawcy, analogiczną jak przy niniejszym postępowaniu.

**Pytanie nr 4:**

Czy na poziomie -1 jest odrębne wejście do bufetu i do dostarczania dostaw zewnętrznych?

**Odpowiedź:**

W budynku dostępne są odrębne wejścia do bufetu dla klientów oraz do pomieszczeń wewnętrznych najemcy w celu przyjęcia dostaw zewnętrznych.

**Pytanie nr 5:**

Czy z bufetu mogą korzystać osoby z zewnątrz?

**Odpowiedź:**

Z bufetu mogą korzystać pracownicy sądów oraz interesanci.

**Pytanie nr 6:**

W kosztach eksploatacyjnych widnieje zapis o ubezpieczeniu, a wymagacie Państwo ubezpieczenia lokalu na 300 000 tys zł, dlaczego podwójne ubezpieczenie?

**Odpowiedź:**

§ 2 ust. 13 projektowanych postanowień umowy dotyczy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności. Natomiast ust. 7 kalkulacji kosztów eksploatacyjnych dotyczy ubezpieczenia budynku.

**Pytanie nr 7:**

Dlaczego najemca ponosi koszty ochrony jeśli w sądzie ochrona niezależnie od istnienia bufetu funkcjonuje?

**Odpowiedź:**

Najemca zobowiązany będzie do pokrycia kosztów utrzymania ochrony obiektu, z której bezpośrednio korzystają pracownicy oraz klienci bufetu, proporcjonalnie do najmowanej powierzchni - 153,03 m<sup>2</sup>. Koszty związane ze świadczeniem usługi bezpośredniej ochrony fizycznej osób i mienia na terenie nieruchomości są pokrywane przez najemców w wysokości proporcjonalnej do użytkowanej powierzchni, na podstawie umowy najmu.

**Pytanie nr 8:**

Co to są koszty administrowania?

**Odpowiedź:**

Koszty administrowania obejmują obsługę techniczną instalacji i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania bufetu gastronomicznego.

**Pytanie nr 9:**

Dlaczego najmujący ponosi koszty podatku od nieruchomości grunt i budynek?

**Odpowiedź:**

Najemca zobowiązany będzie do zwrotu kosztu podatku od nieruchomości za grunt i budynek, poniesionego przez wynajmującego, a dotyczącego wynajmowanej powierzchni 153,03 m<sup>2</sup>. Koszt podatku od nieruchomości jest pokrywany przez najemców w wysokości proporcjonalnej do użytkowanej powierzchni, na podstawie umowy najmu.

**Pytanie nr 10:**

Czy kaucja to 3 krotność czynszu wylicytowanego czy czynsz wylicytowany łącznie z kosztami eksploatacyjnymi?

**Odpowiedź:**

Zgodnie z ust. 3 Rozdziału IX Istotnych warunków pisemnego przetargu publicznego kaucja stanowi równowartości 3-miesięcznej opłaty z tytułu czynszu i opłaty eksploatacyjnej.

**Pytanie nr 11:**

W kalkulacji kosztów eksploatacyjnych widnieją koszty wody płatne ryczałtem w kwocie 899,82 zł., a w umowie widnieje zapis że woda będzie płatna zgodnie ze wskazaniem licznika par.4 pkt.10 "rozliczenia z tytułu zużycia energii elektrycznej, wody i ścieków dokonywane będą na podstawie faktycznie ponoszonych kosztów"

Zatem jak będą rozliczane koszty za wodę zgodnie z licznikiem, czy zgodnie z kalkulacją ryczałtem?

**Odpowiedź:**

Koszty zużycia zimnej wody i ścieków będą rozliczane według faktycznego zużycia na podstawie wskazań licznika. Ryczałt w kwocie 899,82 zł dotyczy centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody

użytkowej.

**Pytanie nr 12:**

Par.9 pkt.7 jakie działania mogą być potraktowane jako uciążliwe dla wynajmującego?

**Odpowiedź:**

Organizator przetargu informuje, że ocenia uciążliwość działań Najemcy w sposób obiektywny, w oparciu o tzw. przeciętną miarę, uwzględniając społeczno-gospodarcze przeznaczenie lokalu gastronomicznego. Ochrona przed immisjami dotyczy zjawisk rzeczywistych i występujących, a nie hipotetycznych.

Jako działania uciążliwe Wynajmujący potraktuje w szczególności przekroczenie przeciętnej miary w następujących kategoriach:

1. Immisje materialne

- Zapachy i opary kuchenne: przedostawanie się poza lokal (drogą powietrzną lub instalacyjną) intensywnych zapachów, dymów lub oparów (np. spalonego tłuszczu), których szkodliwy wpływ może dotyczyć użytkowników budynku lub wyposażenia lokali sąsiednich.
- Hałas i wibracje: emitowanie hałasu oraz wstrząsów pochodzących z urządzeń technicznych (systemy wentylacyjne, klimatyzacja, agregaty chłodnicze, urządzenia kuchenne, nagłośnienie) w stopniu przekraczającym normy dla obiektu.
- Zagrożenia sanitarne: rozprzestrzenianie się w budynku szkodników (insektów, robactwa, gryzoni) lub innych zagrożeń sanitarnych, jeśli ich zintensyfikowana ilość wynika ze złego stanu utrzymania lokalu.
- Awarie instalacji wodno-kanalizacyjnej: zapychanie rur tłuszczem i resztkami jedzenia.

2. Immisje niematerialne

- Negatywne odczucia psychiczne: Działania wywołujące u innych użytkowników obiektu uzasadniony niepokój, lęk, poczucie zagrożenia, odrazę. Dotyczy to w szczególności przechowywania na zapleczu materiałów niebezpiecznych (łatwopalnych, wybuchowych lub trujących) w sposób niezgodny z przeznaczeniem lokalu i przepisami ppoż.

**Pytanie nr 13:**

Czy wynajmujący dopuszcza możliwość zapisu w umowie że najemca ma prawo wypowiedzieć umowę o najem lokalu z ważnych przyczyn, których nie dało się ustalić i przewidzieć w dniu podpisania umowy np. z dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia?

**Odpowiedź:**

Zgodnie z §8 ust. 2 projektowanych postanowień umowy „Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy na mocy porozumienia Stron w każdym czasie”.

**Pytanie nr 14:**

Ilość osób pracujących w obu sądach?

**Odpowiedź:**

Orientacyjna liczba pracowników sądów w budynku przy ul. Marszałkowskiej 82 w Warszawie to 700 osób.

**Pytanie nr 15:**

Przewidywana ilość zainteresowanych kupnem posiłki osób (jeśli takie dane istnieją)?

**Odpowiedź:**

Organizator przetargu nie posiada takich danych.

**Pytanie nr 16:**

Przewidywany termin zakończenia prac remontowych?

**Odpowiedź:**

Termin zakończenia prac remontowych w lokalu użytkowym przeznaczonym na prowadzenie bufetu gastronomicznego to 15 czerwca 2026 r.

**Jednocześnie organizator przetargu informuje, że zmianie ulega termin składania ofert.** Pisemne oferty w zamkniętych kopertach z dopiskiem „**Nr sprawy KC.SR.1.26. Najem pomieszczenia – BUFET. Nie otwierać przed dniem 16.06.2026 r. godz. 10:15**”, należy składać w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, ul. Marszałkowska 82, 00-517 Warszawa, Biuro Podawcze **do dnia 16.06.2026 r. do godziny 10:00.**

Komisyjne otwarcie ofert odbędzie się w dniu **16.06.2026 r. o godz. 10:15** w siedzibie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, ul. Marszałkowska 82, 00-517 Warszawa, pok. nr 142A, piętro I.

Wadium należy wnieść przed upływem terminu składania ofert, tj. do dnia **16 czerwca 2026 roku, do godz. 10:00.**

Dyrektor  
Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia  
w Warszawie  
Sławomir Gos  
**Podpisano elektronicznie**