



## **INFORMATOR PRZETARGOWY**

**Zarząd Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy**

### **ZAPRASZA DO UDZIAŁU W PRZETARGU USTNYM NIEOGRANICZONYM**

**NA ŁĄCZNĄ SPRZEDAŻ LOKALI UŻYTKOWYCH NR 6 I 7 USYTUOWANYCH W BUDYNKU  
POŁOŻONYM W WARSZAWIE W DZIELNICY URSYNÓW PRZY UL. STEFANA SZOLC –  
ROGOZIŃSKIEGO 1 WRAZ Z UDZIAŁEM W PRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO  
GRUNTU.**

**INFORMATOR PRZETARGOWY**  
dla uczestników przetargu ustnego nieograniczonego

<b>ORGANIZATOR PRZETARGU – ZARZĄD DZIELNICY URSYNÓW M.ST. WARSZAWY</b>	
TERMIN PRZETARGU	<b>27 września 2024 r. o godzinie 11:00</b>
MIEJSCE PRZETARGU	Urząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy al. Komisji Edukacji Narodowej 61, sala nr 136
PRZEDMIOT PRZETARGU	Stanowiące własność m.st. Warszawy lokale użytkowe nr 6 i 7 usytuowane w budynku położonym w Warszawie w Dzielnicy Ursynów przy ul. Stefana Szolc – Rogozińskiego 1, położonym na nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 4/38 w obrębie 1-10-27 o powierzchni 3478 m <sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym 105333/369013 dla lokalu nr 6 oraz z udziałem wynoszącym 69090/369013 dla lokalu nr 7 w częściach wspólnych budynku i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek. Lokal nr 6 opisany jest w księdze wieczystej nr WA5M/00502612/4, lokal nr 7 opisany jest w księdze wieczystej nr WA5M/00502613/1.
CENA WYWOŁAWCZA	<b>13 000 000,00 zł netto</b> <i>(słownie: trzynaście milionów złotych zero groszy)</i> Sprzedaż nieruchomości zwolniona jest z podatku od towarów i usług VAT, na mocy art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług
WADIUM (wniesione w pieniądzu)	<b>1 300 000,00 zł</b> <i>(słownie: jeden milion trzysta tysięcy złotych zero groszy)</i>
MINIMALNE POSTĄPIENIE	<b>130 000,00 zł</b> <i>(słownie: sto trzydzieści tysięcy złotych zero groszy)</i>

**OPIS NIERUCHOMOŚCI**

Budynek, w którym usytuowane są ww. lokale użytkowe jest budynkiem handlowo-usługowym wybudowanym w latach 1984-1991. Posiada on dwie kondygnacje nadziemne i jest częściowo podpiwniczony. Powierzchnia użytkowa lokalu **nr 6** wynosi 1053,33 m<sup>2</sup> i zgodnie z prowadzoną dla niego księgą wieczystą, lokal składa się z 22 pomieszczeń biurowych, 1 sali konferencyjnej, 5 pomieszczeń gospodarczych, 1 pomieszczenia socjalnego oraz 3 sanitariatów, 1 przebieralni, 2 pryszniców, 1 W.C., 2 szatni, 1 serwerowni, 1 hallu, 2 klatek schodowych oraz 7 ciągów komunikacyjnych. Powierzchnia użytkowa lokalu **nr 7** wynosi 690,90 m<sup>2</sup> i zgodnie z prowadzoną dla niego księgą wieczystą, lokal składa się z 20 pomieszczeń biurowych, 1 sali konferencyjnej, 2 pomieszczeń administracyjnych, 4 pomieszczeń gospodarczych, 1 pomieszczenia socjalnego, 1 pomieszczenia technicznego, 2 W.C. męskich oraz 2 W.C. damskich, 8 ciągów komunikacyjnych i 2 klatek schodowych oraz 1 szybu windowego. Do lokalu przypisana jest piwnica o powierzchni użytkowej 41,98 m<sup>2</sup>. Lokale wyposażone są w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną, centralne ogrzewanie, wentylację oraz klimatyzację. W piwnicy budynku znajduje się węzeł cieplny, a na parterze stacja trafo. Położone są na parterze oraz I piętrze budynku handlowo-usługowym. Lokale nie są objęte najmem, dzierżawą albo innym tytułem prawnym do korzystania.

Budynek, w którym położone są przedmiotowe lokale nie jest wpisany do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków, ponadto nie jest przeznaczony do rozbiórki lub wyburzenia.

**Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu wynoszą:**

- dla udziału wynoszącego **105333/369013** części w prawie użytkowania wieczystego gruntu przypadającego dla lokalu nr 6 wynosi **44 947,25 zł brutto** (słownie czterdzieści cztery tysiące dziewięćset czterdzieści siedem złotych dwadzieścia pięć groszy);
- dla udziału wynoszącego **69090/369013** części w prawie użytkowania wieczystego gruntu przypadającego dla lokalu nr 7 wynosi **29 481,79 zł brutto** (słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt jeden złotych siedemdziesiąt dziewięć groszy);
- stawka procentowa opłaty rocznej dla powyższych udziałów w prawie użytkowania wieczystego wynosi 3%;
- opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego podlegają opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług (VAT) wg obowiązującej stawki 22%.

Opłaty roczne należy wносить do dnia 31 marca każdego roku. Opłaty te podlegają aktualizacji raz na trzy lata, jeżeli wartość gruntu ulegnie zmianie. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustalane są zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W zakresie obowiązku zapłaty opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu w terminie do dnia 31 marca każdego roku, nabywca zobowiązany będzie poddać się wprost z aktu notarialnego egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego.

**Przystępujący do przetargu powinni zapoznać się we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu przetargu, w tym z jego parametrami, aktualnym oraz możliwym przyszłym sposobem zagospodarowania. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji, leży w całości po stronie przystępującego do przetargu i stanowi obszar jego ryzyka.**

**WIZJA LOKALNA**

Zaleca się uczestnikom dokonanie wizji lokalnej w terenie, zapoznanie się z otoczeniem nieruchomości oraz uzyskanie na własną odpowiedzialność wszelkich informacji o nieruchomościach.

**PRZEZNACZENIE**

Dla terenu, na którym znajdują się zbywane lokale obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Budynek, w którym położone są przedmiotowe lokale znajduje się na obszarze dla którego Rada m.st. Warszawy uchwałą nr LXXXI/2660/2023 z dnia 25 maja 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2023 r. poz. 6839) uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej stronie ulicy Filipiny Płaskowickiej. Teren znajduje się na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 MW/U o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz dopuszczalnym usług.

**UCZESTNICY**

- 1) Uczestnikiem przetargu może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, lecz posiadająca zdolność prawną.
- 2) W przypadku, gdy uczestnikiem przetargu jest osoba pozostająca w związku małżeńskim, winna ona złożyć oświadczenie co do obowiązującego w małżeństwie ustroju majątkowego oraz oświadczenie określające majątek (wspólny, osobisty), do którego ma nastąpić nabycie nieruchomości.
- 3) W przypadku, o którym mowa w pkt. 2):
  - a) jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku wspólnego, warunkiem dopuszczenia do przetargu będzie:
    - stawiennictwo obojga małżonków na przetargu albo

- przedłożenie zgody drugiego małżonka, o której mowa w art. 37 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2023 r. poz. 2809 z późn. zm.) na dokonanie czynności prawnych związanych z udziałem w przetargu; zgoda powinna być wyrażona co najmniej w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie i określać rodzaj, przedmiot i istotne warunki czynności prawnej, której dotyczy;
- b) jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku osobistego, warunkiem dopuszczenia do przetargu będzie przedłożenie:
  - wypisu aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową małżeńską ustanawiającą rozdzielną majątkową albo
  - odpisu orzeczenia sądowego ustanawiającego rozdzielną majątkową albo
  - pisemnego oświadczenia obojga małżonków o nabywaniu nieruchomości do majątku osobistego jednego z nich, z podpisami poświadczonymi notarialnie.
- 4) Uczestnicy będący spółkami prawa handlowego lub innymi osobami prawnymi, zobowiązani są do przedłożenia dokumentów uprawniających do nabycia nieruchomości, tj.: odpisu z KRS (oryginał lub wydruk z Internetu), umowy, aktu założycielskiego lub statutu wraz ze wszystkimi zmianami (kopia poświadczona za zgodność z oryginałem przez osobę przyjmującą zgłoszenie udziału w przetargu), uchwały właściwego organu wyrażającej zgodę na nabycie nieruchomości (oryginał).  
Załączony odpis z KRS powinien być wydany lub wydrukowany nie wcześniej niż na trzy miesiące przed datą przetargu ustaloną w ogłoszeniu. Do odpisu powinno być dołączone oświadczenie osób uprawnionych do reprezentacji uczestnika przetargu, że dane w nim zawarte nie uległy zmianie i do dnia przetargu dane te nie ulegną zmianie.
- 5) Jeżeli uczestnikiem przetargu jest konsorcjum, holding lub grupa podmiotów gospodarczych nie będących osobą prawną w rozumieniu przepisów prawa polskiego, to wówczas za uczestnika przetargu będzie się uważać osobę wskazaną przez pozostałych członków konsorcjum, holdingu lub grupy podmiotów gospodarczych stosownymi pełnomocnictwami i wnoszącą w imieniu wszystkich wadium.
- 6) Cudzoziemiec może nabyć nieruchomości w wyniku niniejszego przetargu, po spełnieniu warunków określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278). W przypadku, gdy nabycie nieruchomości nie wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, nabywca będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w tym zakresie w umowie sprzedaży.
- 7) Zainteresowani cudzoziemcy mogą uzyskać w Wydziale Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Ursynów kopię ogłoszenia Zarządu Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy o sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego z dopuszczeniem do niego cudzoziemców, w celu załączenia tego dokumentu do wniosku o wydanie promesy lub zezwolenia na nabycie nieruchomości na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
- 8) Cudzoziemiec jest zobowiązany do przedłożenia dokumentów rejestrowych z kraju jego pochodzenia wraz z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski.

#### UDZIAŁ W PRZETARGU

Udział w przetargu jest otwarty dla każdego, kto spełni następujące wymagania:

- **wnieście wadium** w wysokości, formie, terminie i miejscu określonych w ogłoszeniu o przetargu,
- **oświadczyć, że zapoznał się z treścią informatora przetargowego**, który jest dostępny w Wydziale Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Ursynów, przy al. KEN 61, pok. nr 339,
- **złożyć zgłoszenie udziału w przetargu. (na druku załączonym do informatora przetargowego )**
- **jest uprawniony do nabycia** w Polsce nieruchomości, zgodnie z ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców; zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji winno być przedłożone organizatorom przetargu najpóźniej do dnia przystąpienia stron do aktu notarialnego. Nabywca zobowiązany jest do ustalenia we własnym zakresie czy nabycie nieruchomości będącego przedmiotem przetargu wymaga takiego zezwolenia. W przypadku, gdy nabycie nieruchomości nie wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, nabywca będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w tym zakresie w umowie sprzedaży.

### WNIESIENIE WADIUM

Uczestnik przetargu winien wnieść wadium w wysokości podanej w ogłoszeniu o przetargu na rachunek dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy Bank Handlowy nr **82 1030 1508 0000 0005 5001 3037 do dnia 23 września 2024 r. Za datę wniesienia wadium uważa się wpływ wymaganej kwoty na rachunek dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.**

- 1) Wnosząc wadium należy określić nieruchomości, którego to wadium dotyczy. **Opis wpłaty** (*Wadium na poczet sprzedaży lokali użytkowych nr 6 i 7 przy ul. Szolc-Rogosińskiego 1 w Warszawie*)
- 2) Wadium zwraca się niezwłocznie (jednak nie później niż przed upływem 3 dni) po zamknięciu, odwołaniu, unieważnieniu lub zakończeniu przetargu wynikiem negatywnym.
- 3) Wadium wniesione przez uczestnika, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.
- 4) Wadium nie podlega zwrotowi, jeżeli uczestnik, który przetarg wygrał uchylił się od zawarcia umowy notarialnej.

### ZGŁOSZENIE UDZIAŁU W PRZETARGU

Osoba zamierzająca uczestniczyć w przetargu jest zobowiązana do złożenia **zgłoszenia udziału w przetargu (na załączonym do informatora przetargowego druku) wraz z załącznikami do dnia 23 września 2024 r. do 14:00 bezpośrednio** w Wydziale Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Ursynów, przy al. KEN 61, pok. nr 339.

### PRZETARG

1. Przetarg odbywa się w obecności uczestników przetargu, w terminie i miejscu podanych w ogłoszeniu o przetargu.
2. Wchodząc do sali przetargowej, każdy z uczestników przetargu zobowiązany jest przedłożyć Komisji dokument stwierdzający tożsamość. Jeżeli uczestnika przetargu zastępuje inna osoba, winna ona przedstawić pełnomocnictwo z notarialnie poświadczonymi podpisami.
3. Komisja dopuszcza do licytacji tylko tych uczestników, którzy złożyli dokumenty wymagane przez organizatora przetargu. Uczestnik przetargu, który spóźni się na otwarcie przetargu nie zostanie dopuszczony do licytacji.
4. Przetarg otwiera i prowadzi Przewodniczący Komisji, przekazując uczestnikom informacje o nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust. 2 pkt 1-4 i pkt 11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, cenie wywoławczej, obciążeniach nieruchomości, zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość, skutkach uchylenia się od zawarcia umowy oraz podając do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które złożyły „zgłoszenie udziału w przetargu”, wniosły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.
5. Przewodniczący Komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaofferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
6. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 145 000,00 zł (sto czterdzieści pięć tysięcy złotych zero groszy)
7. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
8. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaofferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
9. Po ustaniu zgłaszania postąpień Przewodniczący Komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.
10. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaofferował postąpienia ponad cenę wywoławczą oraz w sytuacji, gdy przetarg został ogłoszony prawidłowo i nikt do niego nie przystąpił.

### ZAWARCIE UMOWY

1. W terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, osoba ustalona jako nabywca nieruchomości, zostanie zawiadomiona pisemnie o miejscu i terminie zawarcia umowy. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia
2. Zawarcie umowy notarialnej nastąpi nie później niż 2 miesiące od daty rozstrzygnięcia przetargu.
3. Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest przed wyznaczonym terminem podpisania umowy notarialnej zapłacić kwotę równą 100% ceny osiągniętej w przetargu oraz pomniejszonej o wniesione wadium. Wpłaty należy dokonać na rachunek dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy Bank

Handlowy nr:

**82 1030 1508 0000 0005 5001 3037**

Nieuiszczenie tej kwoty spowoduje odstąpienie od zawarcia umowy i przepadek wadium. Wpłata powinna nastąpić nie później niż na 3 dni przed podpisaniem umowy sprzedaży. **Za datę wpłaty uważa się wpływ wymaganej należności na ww. rachunek.**

4. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, Zarząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy może odstąpić od zawarcia umowy, a wniesione wadium nie podlega wówczas zwrotowi.
5. Przekazanie nieruchomości nabywcy nastąpi protokołem wydania w terminie 21 dni od daty zawarcia umowy notarialnej. Stroną przekazującą w imieniu m.st. Warszawy będzie wyznaczony przez Urząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy pracownik.

Uwaga: Wszelkie koszty związane z podpisaniem aktu notarialnego ponosi nabywca nieruchomości, wyłoniony w drodze przetargu (opłaty notarialne, skarbowe, sądowe oraz 3 egz. wypisów dla m.st. Warszawy).

#### **ZASTRZEŻENIA**

Zarząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu i podając przyczynę odwołania przetargu (art. 38 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

#### **PRAWO UCZESTNIKA DO ZASKARŻENIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z PRZEPROWADZENIEM PRZETARGU**

1. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Zarządu Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.
2. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu, za pośrednictwem Urzędu Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, bezpośrednio w jego siedzibie przy al. KEN 61.
3. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa w pkt. 2, Zarząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy wstrzymuje, do czasu jej rozpatrzenia, czynności związane ze zbyciem nieruchomości.
4. Zarząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

#### **ZAŁĄCZNIKI DO INFORMATORA**

1. Mapa.
2. Druk – „Zgłoszenie udziału w przetargu”.
3. Ogłoszenie o przetargu.