

Warszawa, dnia 11 stycznia 2022 r.

„Koleje Mazowieckie – KM” sp. z o.o.  
03 - 802 Warszawa  
ul. Lubelska 26  
adres internetowy Spółki [www.mazowieckie.com.pl](http://www.mazowieckie.com.pl)  
tel. +48 885950379

**Znak sprawy nr:** MAN3.21.5.6.2021

**Ogłoszenie o przetargu pisemnym nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Solec 57 na dz. ew. nr 15/1 w obrębie ew. 5-06-04, dzielnicy Śródmieście.**

Spółka „Koleje Mazowieckie – KM” sp. z o.o. zaprasza do udziału w przetargu pisemnym nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Solec 57, oznaczonej dz. ew. nr 15/1 w obrębie ew. 5-06-04, dzielnicy Śródmieście o powierzchni 0,2748 ha, uregulowanej w księdze wieczystej KW nr WA4M/00439059/9, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych.

**1. Nazwa i siedziba organizatora przetargu (Sprzedającego):**

„Koleje Mazowieckie – KM” sp. z o.o.  
ul. Lubelska 26  
03 – 802 Warszawa  
Tel. +48 885950379  
adres strony internetowej: [www.mazowieckie.com.pl](http://www.mazowieckie.com.pl)

**2. Tryb przetargu:**

Przetarg pisemny nieograniczony, organizowany na podstawie art. 70<sup>1</sup>, art. 70<sup>3</sup>-70<sup>5</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.).

**3. Opis nieruchomości:**

Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży położona jest w Warszawie przy ul. Solec 57 na dz. ew. nr 15/1 w obrębie ew. 5-06-04, dzielnicy Śródmieście. Przedmiotowa nieruchomość graniczy z nieruchomościami zabudowanymi budynkami wielorodzinnymi oraz parafii rzymsko-katolickiej. W sąsiedztwie nieruchomości, tj. przy ul. Ludnej, znajduje się przystanek autobusowy ZTM, umożliwiający bezpośrednie i dogodne połączenie z różnymi strefami stolicy. Dojazd do nieruchomości odbywa się siecią głównych dróg miejskich. Na nieruchomości znajduje się budynek murowany podpiwniczony, o zróżnicowanej wysokości, 4 - i 5 - kondygnacyjny, o powierzchni użytkowej 3.432,12 m<sup>2</sup>, funkcji biurowej, który obecnie znajduje się w remoncie wraz z przebudową. Przedmiotowa działka posiada kształt zbliżony do prostokąta. Od strony ul. Wilanowskiej granica działki pokrywa się częściowo z obrysem budynku (budynek styka się jedną ze ścian z budynkiem sąsiednim, mieszkalnym pod adresem ul. Wilanowska 6). Od strony ul. Wilanowskiej zlokalizowane są dwa wjazdy. Jednym z nich jest wjazd przez bramę dwuskrzydłową umieszczoną w murze budynku na nieduże podwórko wewnętrzne z niewielką ilością zieleni niskiej i wysokiej oraz drzewostanem wysokim oraz utwardzonymi miejscami postojowymi. Główną Bramą wjazdową na nieruchomość jest brama stalowa, przesuwana automatycznie. Teren nieruchomości jest w pełni uzbrojony w media. Teren działki od strony ul. Solec i Wilanowskiej ogrodzony – ogrodzenie wykonane z pręseł stalowych osadzonych na słupkach stalowych, zakotwionych w fundamencie i cokole betonowym. Część ogrodzenia wykonana z siatki stalowej na słupkach stalowych. Pojedyncze słupki murowane.

Istnieje możliwość rozbudowy na przedmiotowej nieruchomości z uwzględnieniem zaleceń Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Należy harmonijnie wkomponować nowopowstałą zabudowę w oparciu o historyczny układ urbanistyczny, oraz dopasować ją gabarytami do zabudowy sąsiedniej i istniejącej. Maksymalna wysokość nowej zabudowy to 22,5 m. Elewacje w stonowanej i niedominującej kolorystyce o wysokiej jakości materiałów wykończeniowych.

Rozbiórka istniejącego budynku jest niedopuszczalna. Dopuszcza się wykonanie kompleksowego remontu oraz połączenie go łącznikiem korespondującym architektonicznie z projektowanym nowym obiektem. Za pozwoleniem Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków badania archeologiczne na podstawie wpisu nieruchomości do rejestru zabytków należy przeprowadzić etapowo. Ponadto wszelkie prace budowlane na terenie przedmiotowej nieruchomości wymagają uzyskania pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków również w przypadku prowadzenia prac przy zieleni i istniejącym drzewostanie.

**Na nieruchomości prowadzony był remont budynku (remont wstrzymany).**

Sprzedający posiada aktualne pozwolenia na budowę z terminem ważności:

- pozwolenie na wykonanie prac polegających na remoncie i przebudowie budynku biurowego przy ul. Solec 57 w Warszawie na dz. ew. nr 15/1 z obrębem 5-06-04 oraz dobudowie sali konferencyjnej w miejscu istniejącego tarasu wraz z instalacjami ważne do dnia 17.03.2023 r.
- pozwolenie na budowę dla inwestycji polegającej na zmianie zagospodarowania terenu w związku z remontem i przebudową budynku biurowego przy ul. Solec 57 w Warszawie na dz. ew. nr 15/1 z obrębem 5-06-04 ważne do dnia 02.07.2022 r.
- pozwolenie na wykonanie działań polegających na rozbiórce ścian fundamentowych i fundamentów nieużytkowanych pomieszczeń odkrytych w trakcie prowadzenia prac budowlanych przy budynku biurowym przy ul. Solec 57 w Warszawie ważne do dnia 31.12.2022 r.

Dla terenu, na którym leży nieruchomość brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecnie sporządzany jest projekt planu – Powiśle Południowe, na podstawie uchwały Rady m. st. Warszawy nr LXVI/2060/2009 z dnia 05.11.2009 r. Następnie nr LXXIII/2069/2018 z dnia 30.08.2018 (korekta granic). 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. z późn. zm., teren ten zaliczony został do strefy śródmieścia funkcjonalnego.

Nieruchomość jest położona na terenie przeznaczenia funkcjonalnego w MPZP M1.30 – tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym: M1 - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, M 2 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, M 3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach leśnych, na których: - ustala się dla terenów M 1, M 2 i M 3 priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu powszechnego oraz usług podstawowych, według standardów określonych w rozdz. XIII - dopuszcza się lokalizowanie: na terenach M 1 i M 2 – funkcji usługowej z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie, na terenach M 3 – funkcji usługowej nieuciążliwej z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 20% powierzchni zabudowy na terenie.

Nieruchomość położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej (KZ-C) – ochrona wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego – Powiśle-Solec. Ulica Solec, przy której znajduje się nieruchomość, wpisana jest do rejestru zabytków. Działka znajduje się w obszarze archeologicznym wpisanym do rejestru zabytków.

#### **4. Cena wywoławcza:**

1. Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 35 550 000,00 zł netto (słownie złotych: trzydzieści pięć milionów pięćset pięćdziesiąt tysięcy 00/100).
2. Do ceny wybranej oferty zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu sprzedaży.

#### **5. Obciążenia nieruchomości:**

1. **Ograniczone prawo rzeczowe:** służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Innogy Stoen Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nieodpłatna i na czas nieoznaczony polegającą na:
  - prawie wstępu i korzystania z gruntu, celem wybudowania linii kablowej i złącza kablowego niskiego napięcia, korzystania z tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych Innogy Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w celu instalacji, konserwacji, napraw, modernizacji, demontażu, eksploatacji,

przebudowy i dołożenia kolejnych kabli jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do gruntu o powierzchni 0,20 m<sup>2</sup> (dwadzieścia setnych metra kwadratowego) pod linią kablową i złączem kablowym niskiego napięcia, zaznaczonych kolorem czerwonym na załączniku do aktu notarialnego, zawierającego Oświadczenie o ustanowieniu służebności przesyłu, nr rep. A 5674/2016 z 16 listopada 2016 r., sporządzonego przez not. Katarzynę Chmielewską w Warszawie;

- powstrzymaniu się od działań, które uniemożliwiłyby lub ograniczyłyby wykonywanie tego prawa do gruntu pod linią kablową i złączem kablowym niskiego napięcia, w tym do zaniechania zabudowy i dokonywania nasadzeń na tej powierzchni gruntu.

Właściciel nie ponosi kosztów związanych z należyтым utrzymaniem i usuwaniem awarii urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu. Spółka pod firmą Innogy Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i jej następcy prawni zobowiązana jest do utrzymania tych urządzeń w należyтым stanie technicznym, a także w każdym przypadku wykonywania służebności przesyłu zobowiązana jest do przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego.

2. W dniu ogłoszenia przetargu nieruchomość obciążona jest **hipoteką umowną łączną** na sumę 61 500 000,00 (sześćdziesiąt jeden milionów pięćset tysięcy) zł, która współobciąża również prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, objętych księgą wieczystą PL1O/00043816/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Sochaczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, objętych księgą wieczystą WA1W/00144595/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Hipoteka łączna stanowi zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytów z 23 marca 2018 r. i wpisana została na rzecz banków: PKO BP i BGK.

Organizator przetargu oświadcza, że w dniu 31.12.2021 r. dokonał spłaty zobowiązań z tytułu umowy kredytu, zabezpieczonego powyżej opisaną hipoteką łączną i obecnie zostanie wydane stosowne zaświadczenie wierzycieli hipotecznych (banków kredytujących) o zwolnieniu przedmiotowej nieruchomości z obciążenia hipotecznego i wyrażające zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej KW nr WA4M/00439059/9. Na podstawie wydanego zaświadczenia Organizator przetargu niezwłocznie wystąpi do właściwych Wydziałów Ksiąg Wieczystych Sądów Rejonowych z wnioskami o wykreślenie powyżej opisanej hipoteki umownej łącznej.

## 6. Miejsce i termin składania oraz otwarcia ofert:

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, spółki osobowe prawa handlowego oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, które w terminie do dnia 18.02.2022 r. wpłacą wadium. Oferty należy składać/przesyłać w zamkniętej kopercie w terminie do dnia 18.02.2022 r. do godz. 11:00 (decyduje data wpływu oferty) na adres:  
„Koleje Mazowieckie – KM” sp. z o.o.,  
Biuro Administracyjne,  
03 – 802 Warszawa,  
ul. Lubelska 26.
2. Koperty/opakowanie należy oznakować poprzez zamieszczenie na nim opisu o treści:  
„Oferta przetargowa na sprzedaż nieruchomości zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Solec 57 na dz. ew. nr 15/1 w obrębie ew. 5-06-04, dzielnicy Śródmieście”(Znak sprawy nr: MAN3.21.5.6.2021). NIE OTWIERAĆ PRZED TERMINEM OTWARCIA OFERT.
3. Oferty otrzymane przez Sprzedającego po terminie składania ofert zostaną zwrócone Oferentowi bez ich otwierania.
4. Otwarcie ofert odbędzie się w siedzibie organizatora przetargu przy ul. Lubelskiej 26, 03-802 Warszawa w dniu 18.02.2022 r. o godzinie 13:00 w sali nr 312. Otwarcie ofert jest jawne.

## 7. Ogłędziny nieruchomości:

Sprzedający dopuszcza możliwość ogłędzin nieruchomości oraz wglądu do posiadanej dokumentacji po wcześniejszym, telefonicznym ustaleniu terminu. Osobami do kontaktu w kwestii ustalenia terminu ogłędzin są:

- 1) Henryk Kalinowski – Kierownik Wydziału Nieruchomości i Logistyki, tel. nr 661 929 201, e-mail: [h.kalinowski@mazowieckie.com.pl](mailto:h.kalinowski@mazowieckie.com.pl).
- 2) Hubert Prządka – Główny specjalista w Wydziale Nieruchomości i Logistyki, tel. nr 885 950 379, e-mail: [h.przadka@mazowieckie.com.pl](mailto:h.przadka@mazowieckie.com.pl).

## 8. Wadium

1. Wysokość wadium wynosi 500 000,00 zł (słownie złotych: pięćset tysięcy 00/100).
2. Wadium musi obejmować termin związania ofertą przez okres 60 dni, nie krócej jednak niż do czasu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego.
3. Termin wniesienia wadium upływa wraz z terminem składania ofert. Za termin wniesienia wadium w pieniądzu uważa się termin uznania rachunku bankowego Sprzedającego.
4. Wadium może być wniesione w jednej lub kilku następujących formach:
  - 1) pieniądzu,
  - 2) gwarancjach bankowych,
  - 3) gwarancjach ubezpieczeniowych.
5. Gwarancja wadium musi być podpisana przez przedstawicieli Gwaranta, zgodnie z KRS lub upoważnionego (umocowanego) przedstawiciela Gwaranta. Podpis powinien być złożony w sposób umożliwiający jego identyfikację np. złożony wraz z imienną pieczętką lub czytelny (z podaniem imienia i nazwiska). W przypadku podpisania gwarancji przez pełnomocnika, wraz z gwarancją należy złożyć stosowne pełnomocnictwa.
6. Treść gwarancji winna zawierać bezwarunkowe stwierdzenie, że na pierwsze pisemne żądanie organizatora przetargu wzywającego do zapłaty pełnej kwoty wadium, w okolicznościach określonych w niniejszych warunkach przetargu, następuje jego bezwarunkowa wypłata bez jakichkolwiek zastrzeżeń ze strony Gwaranta.
7. Jeżeli wadium nie zostanie wniesione lub zostanie wniesione w sposób nieprawidłowy oferta Oferenta zostanie odrzucona.
8. Wpłaty wadium w formie pieniężnej należy dokonać przelewem na rachunek bankowy Spółki „Koleje Mazowieckie – KM” sp. z o.o. w Warszawie nr: 36 1130 1017 0020 0972 8090 0001.
9. Wniesienie wadium należy dokonać najpóźniej do dnia 18.02.2022 r. do godz. 11:00 pod rygorem niedopuszczenia do udziału w postępowaniu.
10. Wadium wniesione w pieniądzu Sprzedający przechowuje na rachunku bankowym, natomiast wadium wniesione w formie niepieniężnej przechowuje wraz z ofertą.
11. Wadium wniesione przez uczestników przetargu, którzy nie zostali wyłonieni jako nabywcy lub których oferty zostaną odrzucone, będzie niezwłocznie zwrócone po wyborze oferty lub zakończeniu przetargu.
12. Jeżeli wadium wniesiono w pieniądzu, organizator przetargu zwraca oferentowi wadium wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy, na rachunek bankowy przez niego wskazany w formularzu ofertowym.
13. Wadium wpłacone w pieniądzu przez Oferenta, który wygrał przetarg, zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia nieruchomości w dniu sprzedaży.
14. Wpłacone Wadium nie podlega zwrotowi i zostanie zachowane przez Sprzedającego, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana:
  - 1) uchylił się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego, pomimo spełnienia wszystkich warunków niniejszego przetargu pisemnego,
  - 2) zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

## **9. Warunki udziału i sposób przygotowania oferty:**

1. Warunki udziału i sposób przygotowania oferty w sposób szczegółowy opisane zostały w „*Warunkach przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Solec 57 na dz. ew. nr 15/1 w obrębie ew. 5-06-04, dzielnicy Śródmieście*”.
2. Przystępujący do przetargu mają obowiązek zapoznać się z „*Warunkami przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Solec 57 na dz. ew. nr 15/1 w obrębie ew. 5-06-04, dzielnicy Śródmieście*”, zamieszczonymi na stronie internetowej Spółki: [www.mazowieckie.com.pl](http://www.mazowieckie.com.pl).

## **10. Informacje dodatkowe o nieruchomości:**

Informacje dodatkowe o nieruchomości będącej przedmiotem przetargu można uzyskać w Wydziale Nieruchomości i Logistyki Spółki „Koleje Mazowieckie – KM” sp. z o.o. 03 - 802 Warszawa, przy ul. Lubelskiej 33, pok. nr 8, tel. nr 885 950 379, e-mail: [h.przadka@mazowieckie.com.pl](mailto:h.przadka@mazowieckie.com.pl).

## **11. Zastrzeżenia:**

1. Sprzedający zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu, jeżeli uzna, że zostały naruszone zasady określone w warunkach przetargu lub gdy z innych przyczyn, nie leżących po stronie Oferenta, umowa nie może dojść do skutku. W takim przypadku Sprzedający zwraca wadium.
2. Sprzedający zastrzega sobie prawo do zmiany ogłoszenia oraz warunków przetargowych oraz odwołania postępowania na każdym jego etapie bez podawania przyczyny.
3. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żadna oferta nie spełnia wymogów Sprzedającego zawartych w niniejszych warunkach przetargowych.
4. Sprzedający powiadomi niezwłocznie Oferentów o wyniku przetargu albo zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru.