

Warszawa, dnia 8 kwietnia 2025 r.

OGŁOSZENIE O PRZETARGU

na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości

Przetarg odbędzie się na podstawie Regulaminu dot. Sprzedaży Nieruchomości zamieszczonego na stronie: <https://www.polf-tarchomin.com.pl/ogloszenie-o-przetargu-na-sprzedaz-nieruchomosci-3/> i <https://www.gov.pl/web/aktywa-panstwowe/kwiecien-2025-r> oraz w siedzibie Spółki przy ul. Aleksandra Fleminga 2, 03-176 Warszawa, w terminie wskazanym poniżej:

Pojęcia pisane wielką literą, użyte w przedmiotowym Ogłoszeniu o Przetargu mają znaczenia wskazane w Regulaminie przetargu na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości (dalej „Regulamin”). W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią Regulaminu a niniejszego Ogłoszenia o Przetargu, decydująca jest treść Regulaminu.

1. Dane Sprzedającego („Spółki”):

Tarchomińskie Zakłady Farmaceutyczne „POLFA” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

NIP: 5250000564, REGON: 010721743, KRS: 0000027471

adres: ul. A. Fleminga 2, 03-176 Warszawa,

2. Informacje o prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości będącego przedmiotem przetargu

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, przy ulicy Wartkiej, o łącznej powierzchni 1364 m², stanowiących:

- 1) działkę ewidencyjną nr 257 z obrębu 4-06-35 o powierzchni 886 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA3M/00055543/6;
- 2) działkę ewidencyjną nr 258 z obrębu 4-06-35 o powierzchni 478 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA3M/00043303/5.

3. Termin i miejsce przeprowadzenia Przetargu:

- **Termin składania Ofert:** 12.05.2025, godz. 15.00
- **Termin rozstrzygnięcia pisemnej części Przetargu:** do dnia 12.06.2025 (z zastrzeżeniem możliwości wydłużenia terminu na podstawie § 9 ust. 8 Regulaminu)

- **Miejsce przeprowadzenia Przetargu:** siedziba Spółki przy ul. Aleksandra Fleminga 2, 03-176 Warszawa

4. Termin i miejsce, w którym można obejrzeć sprzedawane Nieruchomości:

Nieruchomości, o których mowa powyżej można obejrzeć w terminie od 10.04.2025 r. do 12.05.2025 r., w godzinach od 8.00 do 15.00 po uprzednim umówieniu się z osobą wskazaną w Ogłoszeniu o Przetargu do kontaktu, co najmniej 3 dni robocze przed przewidywanym terminem oględzin. Nieruchomość nie jest ogrodzona.

5. Wysokość Ceny Wywoławczej:

1 159 400 zł

słownie złotych: jeden milion sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta

w tym:

Nr. ew.	obręb	położenie	pow. (m2)	nr KW	część Ceny Wywoławczej przypadająca na Nieruchomość
257	4-06-35	Warszawa, ul. Wartka	886	WA3M/00055543/6	753 100
258	4-06-35	Warszawa, ul. Wartka	478	WA3M/00043303/5	406 300

6. Wysokość, termin i sposób wnoszenia Wadium:

- Wadium w wysokości **10 %** Ceny Wywoławczej, to jest **115 940 zł** (słownie: sto piętnaście tysięcy dziewięćset czterdzieści złotych) musi być wniesione na rachunek Spółki: **BANK PEKAO 98 1240 1040 1111 0011 1071 5857** w terminie do 12.05.2025 r., godz. 15.00 (przez wniesienie Wadium rozumie się zaksięgowanie go na rachunku Spółki).
- Sprawdzenie, czy Oferenci wnieśli Wadium w należytej wysokości następuje niezwłocznie po otwarciu Ofert złożonych w Przetargu.
- Wadium złożone przez Oferentów, których Oferty nie zostaną wybrane, będzie zwrócone w terminie 7 dni roboczych po dokonaniu wyboru Oferty;

- Wadium przepada na rzecz Spółki, jeżeli Oferent, którego Oferta zostanie wybrana, uchyli się od zawarcia Umowy Warunkowej Sprzedaży lub Umowy Przenoszącej, lub nie będzie miał wymaganych prawem zgód na zakup prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości i zawarcie ww. umów lub będzie się znajdował na liście osób objętych Sankcjami¹. Oferentowi nie będzie przysługiwało jakiejkolwiek roszczenie o zwrot Wadium;
- W przypadku zamknięcia Przetargu bez rozstrzygnięcia lub unieważnienia przetargu, Wadium zostanie zwrócone Oferentom w terminie 7 dni roboczych od dnia zamknięcia bądź unieważnienia Przetargu.
- Wadium złożone przez Nabywcę zostanie zarachowane na poczet Ceny Nabycia.
- Zwrot Wadium nastąpi w kwocie nominalnej (wpłaconej).

7. Miejsce, termin i tryb składania Ofert oraz okres związania Ofertą

- Miejsce: siedziba Tarchomińskich Zakładów Farmaceutycznych „Polfa” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ulicy Aleksandra Fleminga 2, 03-176 Warszawa; budynek **A-10, parter, Kancelaria** (godziny pracy Spółki, w których można złożyć Ofertę od godz. **8.00** do godz. **15.00** od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnego terminu o którym mowa poniżej).
- Termin: **12.05.2025r.**, do godziny **15.00**.
- Tryb składania: Ofertę, złożoną na formularzu stanowiącym **Załącznik nr 1** do Regulaminu, wraz z wymaganymi dokumentami składa się w zaklejonej kopercie z dopiskiem: „Dotyczy Przetargu na Sprzedaż Nieruchomości; Sygnatura: **1/2025. Nie otwierać przed terminem, tj. 12.05.2025r. do godziny 15.00**”.
- Złożona Oferta jest wiążąca do czasu poinformowania o niezakwalifikowaniu do dalszych czynności w ramach Przetargu, ale nie dłużej niż przez 90 dni, liczonych od ostatniego dnia, w którym Oferent jest uprawniony do złożenia Oferty (a w przypadku rozstrzygnięcia Przetargu w wyniku Aukcji – liczonych od dnia przeprowadzenia Aukcji i udzielenia przybicia).
- Oferta wraz z wymaganymi załącznikami do niej składana jest w języku polskim.
- W szczególnym przypadku, to jest złożenia przez dwóch lub więcej Oferentów Ofert z jednakową najwyższą Oferowaną Ceną, Komisja Przetargowa poinformuje drogą elektroniczną Oferentów, którzy złożyli Oferty z jednakową najwyższą Oferowaną Ceną, o terminie i miejscu kontynuacji Przetargu w formie Aukcji, na warunkach wskazanych w §10 Regulaminu.

¹ Tj. publikowanej przez właściwe organy administracji publicznej liście osób pozbawionych możliwości uczestniczenia w obrocie gospodarczym z Unią Europejską lub Polską, na mocy powszechnie obowiązujących w Polsce regulacji dotyczących sankcji, w tym międzynarodowych, a w szczególności na mocy ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 507),

- Oferent zobowiązany jest do zapoznania się ze stanem fizycznym i prawnym sprzedawanej Nieruchomości oraz złożenia, w przypadku przystąpienia do Przetargu, pisemnego oświadczenia o zapoznaniu się ze stanem fizycznym i prawnym sprzedawanej Nieruchomości.
- W trakcie Przetargu, na każdym jego etapie Spółka jest uprawniona do unieważnienia Przetargu i jego zamknięcia bez podania przyczyny.
- Skutkiem uchylenia się od zawarcia Umowy Warunkowej Sprzedaży lub Umowy Przenoszącej przez Nabywcę jest przepadek Wadium oraz brak roszczeń Nabywcy co do jego zwrotu.
- W przypadku przystąpienia do Przetargu osoby fizycznej, w tym reprezentującej osobę prawną, ma ona obowiązek złożenia Spółce pisemnego oświadczenia o wyrażeniu zgody na przetwarzanie jej danych osobowych w związku z Przetargiem. Warunkiem podpisania Umowy Warunkowej Sprzedaży jest uzyskanie przez Spółkę odpowiednich zgód korporacyjnych. Oferent ma obowiązek złożenia oświadczenia, iż nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń do Spółki związanych z nie zawarciem Umowy Sprzedaży Nieruchomości w przypadku nieuzyskania zgód, o których mowa powyżej.

8. Pouczenia:

- W Przetargu jako Oferenci nie mogą uczestniczyć:
 - 1) członkowie Zarządu Spółki i jej organu nadzorczego oraz prokurenci;
 - 2) osoby, którym powierzono wykonanie czynności związanych z przeprowadzeniem Przetargu;
 - 3) podmiot, któremu Spółka zleciła prowadzenie przetargu oraz członkowie jego władz i organu nadzorczego;
 - 4) małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w pkt.: 1)-3);
 - 5) osoby, które pozostają z osobami, o których mowa w pkt. 1)-3) w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności tych osób;
 - 6) osoby, które pozbawiono możliwości uczestniczenia w obrocie gospodarczym z UE lub Polską, na mocy powszechnie obowiązujących w Polsce regulacji dotyczących sankcji w tym sankcji międzynarodowych (Sankcje), a w szczególności na mocy ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 507),
 - 7) osoby, których udział w Przetargu jest wyłączony na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
- Spółka, po zakończeniu Przetargu:
 - 1) udostępni Nabywcy projekt Umowy Warunkowej Sprzedaży oraz projekt protokołu złożenia na przechowanie Ceny za Nieruchomości na rachunku

- depozytowym notariusza, oraz poinformuje Nabywcę o możliwości i terminie (nie krótszym niż 14-dni) złożenia uwag do projektu Umowy Warunkowej Sprzedaży w zakresie i trybie przewidzianym w § 13 Regulaminu;
- 2) podjęcie działania w celu uzyskania zgód właściwych organów Spółki na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości;
- Po otrzymaniu uwag do projektu Umowy Warunkowej Sprzedaży lub po upływie terminu na zgłaszanie tych uwag, Spółka:
 - 1) poinformuje Nabywcę o: (i) uzyskaniu niezbędnych zgód na sprzedaż Nieruchomości; (ii) sposobie rozstrzygnięcia uwag Nabywcy do projektu Umowy Warunkowej Sprzedaży; (iii) terminie i miejscu zawarcia Umowy Warunkowej Sprzedaży;
 - 2) w przypadku braku wyrażenia zgody właściwych organów Spółki na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości – poinformuje Nabywcę o nieprzystąpieniu do zawarcia Umowy Warunkowej Sprzedaży oraz dokona zwrotu Wadium wniesionego przez Nabywcę. Zwrot Wadium nastąpi w kwocie nominalnej (wpłaconej).
 - Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości nastąpi z zastrzeżeniem możliwości wykonania ustawowego prawa pierwokupu przez uprawnione podmioty, zgodnie z Regulaminem.
 - Nabywca zobowiązany jest do złożenia do depozytu notarialnego kwoty równej Cenie Nabycia pomniejszonej o wpłacone Wadium, najpóźniej w terminie 1 dnia roboczego przed dniem zawarcia Umowy Sprzedaży Nieruchomości.
 - W przypadku niezłożenia do depozytu notarialnego kwoty równej Cenie Nabycia pomniejszonej o Wadium, w wymaganym terminie, Nabywca traci prawo do żądania zawarcia Umowy Sprzedaży Nieruchomości oraz wpłaconego Wadium.
 - Cena Nabycia w Umowie Warunkowej Sprzedaży zostanie rozbita na poszczególne Nieruchomości, w ten sposób, że cena sprzedaży każdej z Nieruchomości wyliczona będzie jako iloczyn Ceny Nabycia oraz udziału części Ceny Wywoławczej przypadającej na tą Nieruchomość w całkowitej Cenie Wywoławczej.
 - Koszty związane z zawarciem Umowy Warunkowej Sprzedaży oraz Umowy Przenoszącej, w szczególności opłaty notarialne, podatki i koszty (opłaty) sądowe, ponosi Nabywca Nieruchomości. Zdanie poprzedzające dotyczy w szczególności kosztów sądowych, podatku od czynności cywilnoprawnych (o ile sprzedaż Nieruchomości będzie nim objęta) opłat notarialnych i sądowych związanych z zawarciem umowy sprzedaży, postępowania wieczystoksięgowego, taksy notarialnej z tytułu złożenia pieniędzy do depozytu oraz koszty taksy notarialnej od ewentualnych oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego.

9. Dodatkowe informacje:

- Tryb przeprowadzenia Przetargu określa Regulamin.

- Czynności związane z Przetargiem prowadzić będzie Komisja Przetargowa.
- Opis Nieruchomości został przedstawiony w oddzielnym pliku pod nazwą „Folder_informacyjny_o_Nieruchomości” na stronie www pod adresem <https://www.polf-tarchomin.com.pl/ogloszenie-o-przetargu-na-sprzedaz-nieruchomosci-3/>
- Dane dotyczące Nieruchomości mogą zostać udostępnione potencjalnemu oferentowi na warunkach wskazanych w Regulaminie, po zawarciu ze Spółką umowy o zachowaniu poufności, której wzór stanowi załącznik do Regulaminu.
 - Oferty mogą obejmować wyłącznie całą Nieruchomość.
 - Notariusz sporządzający umowę Sprzedaży Nieruchomości zostanie wskazany przez Spółkę.

10. Zawartość Oferty:

- a) imię, nazwisko PESEL (o ile został nadany) i adres lub nazwę firmy i siedzibę, NIP (o ile posiada), REGON (o ile posiada), numer wpisu w rejestrze przedsiębiorców KRS (o ile posiada) lub jego odpowiednik, dotyczące Oferenta;
- b) datę sporządzenia Oferty
- c) przedmiot Przetargu, to jest Nieruchomości, z wyszczególnieniem co najmniej wszystkich numerów działek ewidencyjnych, wchodzących w skład Nieruchomości wraz z podaniem numeru obrębu.
- d) Oferowana Cena Nabycia oraz sposób finansowania;
- e) oświadczenia Oferenta w zakresie:
 - 1) źródeł sfinansowania nabycia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości;
 - 2) beneficjentów rzeczywistych Oferenta (w przypadku, jeśli Oferentem nie jest osoba fizyczna);
 - 3) gotowości do zapłaty pełnej Oferowanej Ceny na warunkach wskazanych w Ogłoszeniu o Przetargu i Regulaminie, z którego treścią się zapoznał, oraz do zapłaty wszelkich podatków wymaganych zgodnie z obowiązującymi przepisami w ramach sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości;
 - 4) uzyskania/bądź braku konieczności uzyskania zgody korporacyjnej na podpisanie Umowy Sprzedaży i zapłatę Ceny Nabycia;
 - 5) braku prowadzenia przeciwko Oferentowi, w tym podmiotom zależnym lub powiązanim z Oferentem postępowania o przestępstwo ścigane z oskarżenia publicznego lub przestępstwa skarbowego;
 - 6) kondycji finansowej Oferenta pozwalającej na sfinansowanie zakupu prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości;
 - 7) potwierdzenia, iż środki na sfinansowanie zakupu prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości nie pochodzą z Federacji Rosyjskiej lub podmiotów objętych unijnymi sankcjami nałożonymi w reakcji na napaść zbrojną Rosji na Ukrainę (Lista

osób i podmiotów objętych sankcjami - Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji - Portal Gov.pl (www.gov.pl));

- 8) potwierdzenia, iż prowadzona działalność Oferenta nie narusza regulacji związanych z przeciwdziałaniem praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;
- 9) potwierdzenia zapoznania się przez Oferenta ze stanem fizycznym i prawnym Nieruchomości, oraz z Regulaminem dotyczącym Przetargu w odniesieniu do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości i potwierdzenia, iż nie wnosi zastrzeżeń, przez co akceptuje jej stan i nie będzie wnosił przeciwko Spółce żadnych roszczeń w przyszłości w tym zakresie;
- 10) potwierdzenia, iż Oferent jest świadomy, iż w stosunku do Nieruchomości, Miastu Stołecznemu Warszawa przysługuje ustawowe prawo pierwokupu;
- 11) potwierdzenia, iż Oferent nie będzie uzależniał podpisania Umowy Sprzedaży i zapłaty Ceny Nabycia od jakichkolwiek warunków zawieszających, w tym na przykład od konieczności pozyskania zgód administracyjnych na realizację projektu deweloperskiego;
- 12) potwierdzenia, iż Oferent przyjmuje do wiadomości, iż Spółka w trakcie Przetargu, na każdym jego etapie jest uprawniona do jego unieważnienia i zamknięcia bez podania przyczyny;
- 13) potwierdzenia, iż złożona Oferta pozostanie ważna do czasu poinformowania o niezakwalifikowaniu do dalszych czynności w ramach Przetargu, ale nie dłużej niż przez 90 dni, liczonych od ostatniego dnia, w którym Oferent jest uprawniony do złożenia Oferty (a w przypadku rozstrzygnięcia Przetargu w drodze Aukcji, o której mowa w § 10 Regulaminu – w terminie 90 dni od daty przeprowadzenia Aukcji i udzielenia przybicia), przez co rozumie się, iż Oferent jest zobowiązany w tym terminie do stawienia się do podpisania Umowy Sprzedaży oraz zapłaty części Ceny Nabycia za Nieruchomość, pozostałej po wpłacie Wadium;
- 14) potwierdzenia, iż w przypadku wygrania Przetargu przez Oferenta, to jest zamknięcia Przetargu i wyboru jego Oferty, Oferent nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń do Spółki związanych z nie zawarciem Umowy Sprzedaży w przypadku nieuzyskania zgód korporacyjnych przez Spółkę;
- 15) oświadczenia o zapoznaniu się z pouczeniem, że Spółka, jak i jej doradcy nie ponoszą żadnej odpowiedzialności za wszelkie koszty i wydatki poniesione przez Oferenta w procesie przygotowania i złożenia Oferty.

11. Niezbędne załączniki do Oferty:

- a) aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego / odpis z CEIDG;
- b) pełnomocnictwo do reprezentowania Oferenta, jeśli nie wynika to z informacji z wyżej wskazanych dokumentów;
- c) dowód wpłaty Wadium przez Oferenta (dotyczy Ofert składanych w ramach Etapu 1);

- d) podpisane oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych, w oparciu o załączony do Oferty formularz.

12. Dane kontaktowe do komunikacji ze Spółką w ramach Przetargu (m.in. w zakresie zawarcia umowy o zachowaniu poufności, pozyskania pełnomocnictw, o którym mowa w Ogłoszeniu o Przetargu oraz badania Due Diligence, umówienia terminu oględzin Nieruchomości):

- Jarosław Jopa
e-mail: jaroslaw.jopa@tzf.pl;
numer telefonu: +48 506 396 015;
adres: Tarchomińskie Zakłady Farmaceutyczne „Polfa” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ulicy Aleksandra Fleminga 2, 03-176 Warszawa.