

Warszawa, 05 grudnia 2024r.

Przedsiębiorstwo Budownictwa Wodnego w Warszawie S.A.
(dalej: PBW w Warszawie S.A), z siedzibą w Warszawie, ul. Modlińska 17

ogłasza

PRZETARG NIEOGRANICZONY nr 01/2024
na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości
(własności budynku wraz z prawem użytkowania wieczystego)

1. PRZEDMIOT PRZETARGU

1.1 prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, obejmujące działki gruntu zlokalizowane w Warszawie, przy ul. Modlińskiej 17, o łącznej powierzchni 26 821 m², o numerach ewidencyjnych:

- ✓ działka nr 17/1 (o powierzchni 344 m²),
- ✓ działka nr 18 (o powierzchni 16 727 m²),
- ✓ fragment działki nr 19 (o powierzchni 9 750 m²)

1.2 prawo własności do budynków znajdujących się na w/w działkach:

- ✓ budynek socjalno-administracyjny Berlin I, o pow. użytkowej 879,40 m²,
- ✓ budynek socjalno-administracyjny Berlin II, o pow. użytkowej 1 013,90 m²,
- ✓ łącznik pomiędzy budynkami Berlin I i II, o pow. użytkowej 32,50 m²,
- ✓ barak biurowo-gospodarczy, o pow. użytkowej 381,40 m²,
- ✓ budynek portierni, o pow. 57,20 m²,
- ✓ 6 budowli nie związanych trwale z gruntem, w formie magazynów i garaży niezewidencjonowanych na mapach.

Powyżej wymienione nieruchomości gruntowe wpisane są do księgi wieczystej o nr WA3M/00415051/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomości gruntowe stanowią własność Skarbu Państwa i pozostają w użytkowaniu wieczystym przez Przedsiębiorstwo Budownictwa Wodnego w Warszawie S.A.

2. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Dla terenu, będącego przedmiotem sprzedaży brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla całego obszaru Warszawy opracowano dokument planistyczny: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., z późniejszymi zmianami.

Wg w/w studium, nieruchomość jest częściowo w obszarze opisanym jako tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone symbolem PU.12.

Według zapisów w ewidencji gruntów, działki oznaczone są symbolem „Ba” - tereny przemysłowe.

Procedura podziału działki nr 19 jest w toku, a jej zakończenie warunkuje podpisanie notarialnej umowy ostatecznej przenoszącej na nabywcę prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz prawem własności budynków.

Przedmiot przetargu stanowi obecnie przedmiot najmu oraz realizowana jest tu działalność prowadzona przez najemców.

Po zawarciu notarialnej umowy ostatecznej przenoszącej na nabywcę prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz prawem własności budynków, nabywca wstąpi w prawa i obowiązki, w zakresie bieżącej obsługi najemców.

Na dzień ogłoszenia przetargu w dziale IV Księgi Wieczystej nr WA3M/00415051/2, prowadzonej dla nieruchomości stanowiących przedmiot przetargu ujawniona została hipoteka umowna do kwoty 6 000 000 zł, na rzecz wierzyciela hipotecznego tj. FUNDUSZU ROZWOJU SPÓŁEK SPÓŁKA AKCYJNA.

Na dzień zbycia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności objętego przedmiotem niniejszego przetargu, PBW w Warszawie S.A. spowoduje zwolnienie przedmiotu sprzedaży od praw i ograniczeń na rzecz osób trzecich w tym wierzycieli hipotecznych, za wyjątkiem praw i ograniczeń wynikających z umów najmu, o których mowa powyżej. Odpowiednie zobowiązania i oświadczenia w tym zakresie zostaną złożone w umowie przenoszącej na nabywcę prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz prawem własności budynków.

3. CENA WYWOŁAWCZA

Cena wywoławcza sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz prawem własności budynków wynosi 27 000 000,00 zł netto (słownie: dwadzieścia siedem milionów złotych + 00/100). Do ceny netto zostaną doliczone wszystkie należne podatki.

4. WADIUM

Warunkiem przystąpienia do przetargu (wzięcia udziału w przetargu) jest wniesienie wadium w pełnej wysokości i w wyznaczonym terminie.

Oferent zobowiązany jest do wpłaty wadium w wysokości **2 700 000,00 zł** (słownie: dwa miliony siedemset tysięcy złotych + 00/100), płatne przelewem na rachunek bankowy PBW w Warszawie S.A. nr **78 15001070 1210 7005 0660 0000**, nie później niż w terminie 2 dni roboczych przed upływem terminu składania ofert, tj. **do dnia 21.12.2024r. do godz. 11:00.**

Za termin wniesienia wadium uważa się dzień zaksięgowania środków na rachunku bankowym PBW w Warszawie S.A.

W tytule przelewu należy wpisać: „Wadium - sprzedaż nieruchomości”

Wpłacone wadium:

- ✓ przepada na rzecz PBW w Warszawie S.A., jeżeli Oferent zaoferuje w ofercie cenę niższą, niż wywoławcza,
- ✓ przepada na rzecz PBW w Warszawie S.A., jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana, uchyli się od zawarcia umowy, przenoszącej prawo użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynku,
- ✓ zostanie ujęte w zaoferowanej cenie nabycia nieruchomości,
- ✓ przepada na rzecz PBW w Warszawie S.A., jeżeli Oferent po upływie terminu do składania ofert wycofa swoją ofertę z przetargu,
- ✓ zostanie zwrócone Oferentowi w ciągu 7 dni, w przypadku braku zgody Walnego Zgromadzenia na sprzedaż nieruchomości, licząc od dnia wydania stosownej decyzji.

5. Dopuszcza się składanie ofert jedynie na zakup wszystkich nieruchomości łącznie.

Oferty złożone oddzielnie na każdą nieruchomość lub na wybrane nieruchomości - nie będą rozpatrywane. Jeden Oferent może złożyć tylko jedną ofertę w przetargu.

6. TERMIN I FORMA SKŁADANIA OFERT

Oferty można składać osobiście lub listownie **do dnia 23.12.2024r. do godziny 11:00.** na adres prowadzącego sprzedaż.

Oferta musi być złożona w zamkniętej kopercie, w sposób uniemożliwiający zapoznanie się ze złożoną ofertą przed jej otwarciem.

Koperta musi być opisana w następujący sposób: **„Oferta do sprzedaży nieruchomości w Warszawie, ul. Modlińska 17 - PBW w Warszawie S.A.”** oraz **„Nie otwierać przed 23.12.2024r., godz. 12:00”**.

Za termin złożenia Oferty uważa się termin jej wpływu do siedziby Sprzedającego, tj.:

Przedsiębiorstwo Budownictwa Wodnego w Warszawie S.A.
ul. Modlińska 17, 03-199 Warszawa.

Oferty, które wpłyną po terminie nie będą rozpatrywane i zostaną komisyjnie zniszczone.

7. OTWARCIE OFERT

Otwarcie ofert jest jawne i **nastąpi w dniu 23.12.2024r. o godz. 12:00** w siedzibie PBW w Warszawie S.A., przy ul. Modlińskiej 17 w Warszawie.

8. WIZJA LOKALNA

Nieruchomości można oglądać począwszy od dnia publikacji niniejszego ogłoszenia do dnia 18.12.2024r., po wcześniejszym uzgodnieniu terminu i godziny z wyznaczonym pracownikiem PBW w Warszawie S.A.:

p. Rafałem Więckiem - tel. 605 143 563.

9. OFERTA

9.1 Oferta musi zawierać:

- ✓ dane Oferenta - imię, nazwisko i adres lub nazwę firmy i adres siedziby, PESEL/NIP,
- ✓ datę i miejsce sporządzenia oferty,
- ✓ oferowaną cenę zakupu netto w złotych, nie niższą niż cena wywoławcza,
- ✓ oświadczenie Oferenta o zapoznaniu się z przedmiotem przetargu,
- ✓ termin związania ofertą - do czasu zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynku,
- ✓ ogólny opis planowanego zagospodarowania nieruchomości

9.2 Do oferty należy załączyć:

a) osoby fizyczne:

- ✓ w przypadku składania oferty przez pełnomocnika lub jednego ze współmałżonków pełnomocnictwo notarialne do działania w imieniu mocodawcy, lub oświadczenie, że nabycie nieruchomości nastąpi przez jednego ze współmałżonków do jego majątku odrębnego,
- ✓ formularz oferty wraz z oświadczeniami.

b) podmioty gospodarcze, osoby prawne:

- ✓ komplet dokumentów upoważniających do reprezentowania podmiotu w przetargu oraz aktualny wyciąg/odpis z odpowiedniego rejestru przedsiębiorców,
- ✓ w przypadku Spółek odpis umowy/aktu założycielskiego Spółki i uchwałę właściwego kompetencyjnie organu o zgodzie na nabycie nieruchomości,
- ✓ odpis decyzji Urzędu Skarbowego o nadaniu numeru identyfikacji podatkowej NIP lub oświadczenie o nadanym numerze NIP,
- ✓ formularz oferty wraz z oświadczeniami

c) w przypadku osób prawnych mających siedzibę za granicą lub jednostek

organizacyjnych, którym ustawa przyznaje zdolność prawną z siedzibą za granicą:

- ✓ dokumenty potwierdzające status prawny i rejestrację. Dokumenty sporządzone w języku innym niż polski powinny być przedłożone wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski. Zagraniczne dokumenty urzędowe powinny być poświadczone przez właściwy konsulat/ambasadę RP.
- ✓ formularz oferty wraz z oświadczeniami

10. Do przeprowadzenia przetargu wystarczy jedna ważna oferta, złożona z zachowaniem wszystkich wymogów opisanych w niniejszym ogłoszeniu.
11. PBW w Warszawie S.A. zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia negocjacji, w przypadku złożenia ofert o identycznej cenie ofertowej. O ich terminie zostaną poinformowani tylko zainteresowani Oferenci.
12. Informację z otwarcia ofert oraz informację o wyborze najkorzystniejszej oferty, PBW w Warszawie S.A. zawiadomi wszystkich Oferentów, drogą mailową i/lub pocztową.
13. Z wybranym Oferentem, zostanie zawarta ostateczna umowa sprzedaży, pod warunkiem, poza warunkiem uzyskania podziału działki nr 19, uzyskania przez PBW w Warszawie S.A. wszystkich niezbędnych zgód korporacyjnych, w tym zgody Walnego Zgromadzenia Spółki. PBW w Warszawie S.A. informuje, że zgodnie ze Statutem PBW w Warszawie S.A., zbycie nieruchomości wymaga zgody Walnego Zgromadzenia Przedsiębiorstwa Budownictwa Wodnego w Warszawie S.A., w formie uchwały.
14. Po uzyskaniu zgody Walnego Zgromadzenia Spółki PBW w Warszawie S.A. ustali termin zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego i pisemnie wezwie Oferenta do stawienia się celem jej zawarcia.
Ze względu na trwającą procedurę podziału działki nr 19, PBW w Warszawie S.A. zastrzega sobie możliwość podpisania w pierwszej kolejności przedwstępnej umowy – sprzedaży nieruchomości, a następnie, po uzyskaniu decyzji podziałowej, umowy ostatecznej sprzedaży (sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz prawem własności budynków) w formie aktu notarialnego.
Niedostosowanie się Oferenta do powyższych warunków oznaczać będzie uchylenie się od zawarcia umowy i utratę wadium.
15. W przypadku zawierania przedwstępnej umowy - sprzedaży nieruchomości Oferent będzie zobowiązany do wpłaty kwoty **5 000 000,00 zł** (słownie: pięć milionów złotych + 00/100), w terminie 3 dni od dnia podpisania przedwstępnej umowy –sprzedaży nieruchomości.

Najpóźniej na 2 dni przed terminem zawarcia umowy notarialnej, przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynku, Oferent jest zobowiązany do zapłaty pozostałej kwoty ofertowej, pomniejszonej o wysokość wadium i ewentualnej drugiej wpłaty.

Przelewów należy dokonywać na wskazany rachunek bankowy PBW w Warszawie S.A.

Kwotę ofertową, zapłaconą w pełnej wysokości uważa się za uregulowaną z chwilą wpływu środków na wskazany przez PBW w Warszawie S.A. rachunek bankowy.

16. Przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będących przedmiotem przetargu wraz z prawem własności budynku na Oferenta nastąpi po wyrażeniu zgody przez Walne Zgromadzenie Przedsiębiorstwa Budownictwa Wodnego w Warszawie S.A. - w drodze aktu notarialnego - umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynku.
17. PBW w Warszawie S.A. zastrzeże sobie w umowie sprzedaży nieruchomości z nowym Właścicielem prawo do bezpłatnego korzystania ze sprzedanych nieruchomości do 30.06.2025 r. oraz do nałożenia na nowego Właściciela obowiązku do ustanowienia bezpłatnej służebności przechodu, przejazdu i przesyłu na działce nr 17/1 i działce nr 19, w częściach wchodzących w przedmiot przetargu, na rzecz PBW w Warszawie S.A.
18. W dacie zawarcia umowy –sprzedaży nieruchomości z nowym Właścicielem, nowy Właściciel i PBW w Warszawie S.A. zawrą umowę bezpłatnego użyczenia nieruchomości będących przedmiotem przetargu, a także bezpłatnej służebności na działce nr 17/1 i działce nr 19. Umowa bezpłatnego użyczenia i bezpłatnej służebności będzie obowiązywać co najmniej od dnia 30.06.2025 roku.
19. Koszty sporządzenia umów sprzedaży nieruchomości, w tym przedwstępnej lub warunkowej umowy sprzedaży oraz ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego oraz wszystkie inne koszty dodatkowe, związanych z przedmiotową transakcją pokrywa Oferent.
20. PBW w Warszawie S.A. zastrzega sobie prawo do zmiany treści ogłoszenia i warunków przetargu, a także zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru oferty oraz do odwołania przetargu lub jego unieważnienia w każdej chwili, także po otwarciu ofert a do czasu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, bez podania przyczyny. W związku z tym Oferentom nie przysługują żadne roszczenia z tego tytułu, a także nie mogą żądać zwrotu kosztów przygotowania i przedłożenia oferty, czy też odsetek od wpłaconego wadium.

- 21.** Oferty złożone w przetargu PBW w Warszawie S.A. stają się własnością PBW w Warszawie S.A. i nie podlegają zwrotowi Oferentom.
- 22.** Ogłoszenie o przetargu nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego.
- 23.** W przypadku rozbieżności w postanowieniach pomiędzy niniejszym ogłoszeniem o przetargu, a Regulaminem przeprowadzania postępowań przetargowych obowiązującym w PBW w Warszawie S.A., moc nadrzędną mają postanowienia niniejszego ogłoszenia.
- 24.** Dokumentację przetargową stanowią m.in.:
- ✓ formularz ofertowy wraz z oświadczeniami,
 - ✓ regulamin postępowania przetargowego,
 - ✓ wyciąg z Ksiąg Wieczystych,
 - ✓ projekt podziału działki nr 19.

W celu otrzymania dokumentacji, tym samym potwierdzając chęć zainteresowania przedmiotem przetargu, należy przesłać wniosek o udostępnienie dokumentacji na adres mailowy sekretariat@pbw.com.pl.