Ogłoszenie o nieograniczonym przetargu ofertowym pisemnym na sprzedaż zabudowanej nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Spółki Centrala Farmaceutyczna CEFARM SA z siedzibą w Warszawie

z dnia 30 października 2026 roku.

Centrala Farmaceutyczna CEFARM SA z siedzibą w Warszawie (01-248), ul. Jana Kazimierza 16 (dalej: „CF CEFARM SA", „Spółka"), ogłasza nieograniczony przetarg ofertowy pisemny (dalej: Przetarg) na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości. Sprzedaż nieruchomości będzie odbywała się zgodnie z „Regulaminem Zbywania Prawa Własności, Prawa Użytkowania Wieczystego nieruchomości Spółki Centrala Farmaceutyczna CEFARM SA z siedzibą w Warszawie" (dalej: Regulamin).

Zapraszamy do składania ofert w przetargu (dalej: Oferta) na zakup prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy**:**

JANA KAZIMIERZA 16, DZIELNICA WOLA, WARSZAWA

uregulowanej w księdze wieczystej KW WA4M/00138700/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 5 obręb 6-05-04, o powierzchni 7 664 m^2, (dalej: **Nieruchomość**).

Nieruchomość położona jest na obszarze dzielnicy Wola, w jej południowo – zachodniej części, na odcinku pomiędzy ulicami Gizów i J.K. Ordona oraz J. Kazimierza i M. Kasprzaka. Obszar ten sąsiaduje ze skrzyżowaniem Al. Prymasa Tysiąclecia i ul. M. Kasprzaka, będącymi trasami komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu, pozostając jednocześnie poza zasięgiem ich bezpośredniej uciążliwości. Dominującym sąsiedztwem są nowe kompleksy zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Nieruchomość jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego („MPZP"). Teren, na którym zlokalizowana jest nieruchomość oznaczony jest symbolem A.9.MW/U, dla którego MPZP ustala poniższe przeznaczenie:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- usługi z zakresu: biur, kultury, nauki, turystyki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3, przedszkoli, sportu, rekreacji, gastronomii, centrów kongresowych lub handlu detalicznego, przy czym zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz stacji paliw.

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami stanowiącymi własność CF CEFARM SA:

- budynkiem biurowym, o pow. 3 921 m^2 (5 kondygnacji nadziemnych /1 podziemna), rok budowy 1963,
- budynkiem magazynowym, o pow. 12 293 m^2 (6 kondygnacji nadziemnych /1 podziemna) rok budowy 1994.

Budynek biurowy w części jest przedmiotem najmu. Umowy najmu zawarte są na czas nieokreślony, w większości z dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia. Działy III i IV księgi wieczystej nie zawierają żadnych wpisów.

Cena wywoławcza: 65 000 000 (słownie: sześćdziesiąt pięć milionów) złotych netto

Cena Nieruchomości powiększona zostanie o podatek VAT.

Wadium: 5% ceny wywoławczej tj. 3 250 000 (słownie: trzy miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) złotych

Ze stanem Nieruchomości można zapoznać się do dnia poprzedzającego wyznaczony dzień składania Oferty. Oferent będzie miał możliwość zapoznania się z posiadanymi przez CF CEFARM SA dokumentami dot. Nieruchomości oraz wzorem warunkowej umowy sprzedaży, po wcześniejszym telefonicznym umówieniu, po dniu 2 listopada 2027 roku, od poniedziałku do piątku w godz. 8.00 – 15.00, w terminie do dnia poprzedzającego wyznaczony dzień składania Oferty. Oferent będzie miał możliwość sporządzenia due diligence faktycznego i prawnego na koszt własny. CF CEFARM SA udostępni posiadane dokumenty na potrzeby badania due diligence podmiotowi uprawnionemu do jego sporządzenia wskazanemu przez Oferenta. Warunkiem przekazania powyższych informacji jest podpisanie Oświadczenia o zachowaniu poufności.

I. Warunkiem uczestnictwa w Przetargu jest:

1. Złożenie Oferty w nieprzejrzystej, trwale zamkniętej kopercie z dopiskiem „Oferta w przetargu na zakup nieruchomości Warszawa, ul. Jana Kazimierza 16" w Biurze Zarządu CF CEFARM SA, 01-248 Warszawa, ul. Jana Kazimierza 16, w godzinach 8.00 - 15.00 od poniedziałku do piątku. Oferty można składać **do dnia 20 listopada 2026 roku, do godz. 12.00**. W przypadku przesłania oferty pocztą pod uwagę będzie brana data jej wpłynięcia do Biura Zarządu Spółki. Oferty, które wpłyną po terminie nie będą rozpatrywane.
2. Wpłata wadium w wysokości 5% ceny wywoławczej przedmiotu przetargu, tj. kwoty 3.250.000 zł (na nr rachunku CF CEFARM SA w Banku Millennium: **65 1160 2202 0000 0002 2974 4328)**, powinna nastąpić w terminie **do dnia 19 listopada 2026 roku.** Na przelewie należy umieścić adnotację: „Wadium – przetarg na sprzedaż nieruchomości Warszawa, ul. Jana Kazimierza 16".

Uczestnikami Przetargu mogą być osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, które wniosą we właściwej formie oraz we wskazanym terminie wadium. O dotrzymaniu warunku uczestnictwa w Przetargu decyduje moment uznania rachunku bankowego CF CEFARM SA.

Wpłacone wadium podlega: zaliczeniu na poczet ceny nabycia Nieruchomości, zwrotowi (w przypadku odwołania, zamknięcia, unieważnienia, zakończenia z wynikiem negatywnym Przetargu) na rzecz Oferenta lub przepadkowi na rzecz CF CEFARM SA (w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży), zgodnie z postanowieniami Regulaminu.

Oferent zobowiązany jest do zapoznania się z „Regulaminem Zbywania Prawa Własności, Prawa Użytkowania Wieczystego nieruchomości Spółki Centrala Farmaceutyczna CEFARM SA z siedzibą w Warszawie**"**. Wpłata wadium będzie jednocześnie uznawana za zaakceptowanie warunków Regulaminu i pozostałych warunków Przetargu.

II. Oferta powinna zawierać, w szczególności:

1. Imię, nazwisko i adres zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę i adres, numer kontaktowy Oferenta, adres mailowy.
2. Datę sporządzenia Oferty.
3. Oferowaną cenę netto.
4. Okres związania ofertą, nie krótszy niż 4 miesiące.
5. Informacje o sposobie finansowania nabycia Nieruchomości,
6. Wskazanie numeru rachunku bankowego, na które należy dokonać zwrotu wadium.
7. Pisemne oświadczenie oferenta, że:
   a) zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Nieruchomości, w tym z jej stanem fizycznym, i akceptuje ten stan;

b) zapoznał się z warunkami przetargu, w tym z Regulaminem i akceptuje ich treść;
c) zobowiązuje się do zawarcia umowy sprzedaży na warunkach określonych w ogłoszeniu, Regulaminie i zaakceptowanej ofercie, z uwzględnieniem wymaganych zgód i warunków prawnych;
d) przyjmuje do wiadomości, że zawarcie umowy sprzedaży uzależnione jest od uzyskania przez Spółkę wymaganych zgód korporacyjnych;
e) zobowiązuje się, w przypadku wyboru jego oferty, do złożenia oświadczenia, że w razie nieuzyskania przez Spółkę wymaganej zgody korporacyjnej nie będzie zgłaszał roszczeń związanych z niezawarciem umowy sprzedaży, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa,
f) dysponuje środkami finansowymi pozwalającymi na zakup Nieruchomości.

8. Podmioty przystępujące do udziału w przetargu zobowiązane są dołączyć do składanej oferty następujące dokumenty:
   - osoby fizyczne – klauzulę zgody na przetwarzanie danych osobowych, według wzoru, załącznika nr 2 do ogłoszenia;
   - przedsiębiorcy wpisani do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej – dokument potwierdzający tożsamość oraz wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
   - reprezentanci spółki prawa handlowego – aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego (wystawiony nie wcześniej niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania ofert) lub wydruk z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego wykazujący umocowanie do reprezentowania danej spółki;
   - pełnomocnicy – pełnomocnictw w formie notarialnej oraz
     - w przypadku osoby prawnej – oryginał aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego (wystawiony nie wcześniej niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania ofert) lub wydruk z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,
     - w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej – wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.
9. W przypadku gdy nabycie Nieruchomości wymaga zgody wynikającej z ustawy, umowy lub innego aktu prawnego, w tym uchwały organu spółki lub oświadczenia osoby trzeciej – dokument potwierdzający uzyskanie wymaganej zgody albo oświadczenie, że jej uzyskanie nie jest wymagane.
10. Dowód wniesienia wadium.
11. Oferent jest zobowiązany do przedstawienia propozycji warunków najmu Nieruchomości przez CF CEFARM SA na okres pomiędzy zawarciem umowy sprzedaży a wydaniem Nieruchomości, przewidywanym do dnia 31 marca 2028 roku. Propozycja powinna obejmować co najmniej wysokość miesięcznego czynszu najmu netto oraz pozostałe istotne warunki najmu, w szczególności okres najmu, zasady ponoszenia kosztów eksploatacyjnych i opłat za media oraz zasady rozwiązania umowy i wydania Nieruchomości.

III. Przeprowadzenie Przetargu:

1. Otwarcie ofert, które wpłynęły do CF CEFARM SA nastąpi na jawnym posiedzeniu Komisji Przetargowej **w dniu 23 listopada 2026 roku. o godz. 12.00**, w siedzibie CF CEFARM SA przy ul. Jana Kazimierza 16 w Warszawie. Na części niejawnej posiedzenia nastąpi kwalifikacja ofert do udziału w Przetargu bądź ich odrzucenie.
2. Niestawiennictwo oferenta w miejscu i terminie otwarci ofert nie wstrzymuje przeprowadzenia czynności przetargowych.
3. Jeżeli co najmniej dwie ważne oferty zawierają tę samą najwyższą cenę albo ceny zbliżone do najwyższej ceny, Spółka może przeprowadzić dodatkową rundę składania ofert cenowych zgodnie z § 6 ust. 5–7 Regulaminu. Za ceny zbliżone uznaje się ceny, których różnica w stosunku do najwyższej ceny spośród wszystkich ważnych ofert nie przekracza **5** % tej ceny. Do dodatkowej rundy kwalifikują się wszyscy oferenci, których ważne oferty spełniają powyższe kryterium, w tym oferent, który zaoferował najwyższą cenę. Zakwalifikowani oferenci zostaną zawiadomieni w jednakowy sposób o zasadach, terminie, miejscu i sposobie składania oraz otwarcia ofert dodatkowych. Oferta dodatkowa nie może przewidywać ceny niższej od ceny zaoferowanej przez danego oferenta w ofercie pierwotnej. Brak złożenia oferty dodatkowej w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z udziału w dodatkowej rundzie, ale nie powoduje automatycznego odrzucenia oferty pierwotnej.
4. Jeżeli po zakończeniu dodatkowej rundy składania ofert cenowych co najmniej dwie ważne oferty nadal zawierają tę samą najwyższą cenę, prowadzący przetarg może przeprowadzić aukcję ustną pomiędzy oferentami, którzy zaoferowali tę cenę. O terminie i miejscu aukcji uprawnieni oferenci zostaną zawiadomieni w sposób zapewniający możliwość zapoznania się z zawiadomieniem, zgodnie z zasadami określonymi w ogłoszeniu i Regulaminie. Aukcja rozpoczyna się od najwyższej ceny zaoferowanej w przetargu pisemnym, z uwzględnieniem ofert dodatkowych, jeżeli zostały złożone. Minimalne postąpienie wynosi **100 000 (słownie: sto tysięcy) złotych**. Skuteczne postąpienie wymaga zaoferowania ceny wyższej od aktualnej ceny o co najmniej kwotę minimalnego postąpienia.
5. Podstawowym kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty jest najwyższa oferowana cena netto za Nieruchomość, z zastrzeżeniem postanowień Regulaminu dotyczących dodatkowej rundy składania ofert cenowych oraz aukcji ustnej. Jeżeli po przeprowadzeniu dodatkowej rundy składania ofert cenowych, a w przypadku jej przeprowadzenia również aukcji ustnej, nie będzie możliwe wyłonienie jednego oferenta oferującego najwyższą cenę, CF CEFARM SA może uwzględnić przy wyborze oferty korzystniejsze dla Spółki warunki najmu Nieruchomości w okresie pomiędzy zawarciem umowy sprzedaży a jej wydaniem.
6. Wynik przetargu podlega zatwierdzeniu przez Zarząd CF CEFARM SA.
7. CF CEFARM SA zastrzega sobie prawo zmiany terminu otwarcia ofert, odstąpienia od przetargu na każdym jego etapie lub unieważnienia przetargu i jego zamknięcia bez wskazania przyczyn.
8. Sprzedaż nieruchomości nastąpi pod warunkiem, że Krajowy Zasób Nieruchomości nie wykona prawa pierwokupu jakie mu przysługuje na podstawie art. 30a ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o Krajowym Zasobie Nieruchomości (t. jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 834 z późn. zm.)
9. **Termin zawarcia stosownej umowy sprzedaży zostanie wyznaczony przez CF CEFARM SA i z uwzględnieniem postanowień Regulaminu.**
10. Wydanie Nabywcy nieruchomości nastąpi do dnia 31 marca 2028 roku.

Osoba ustalona jako nabywca Nieruchomości zobowiązana jest wpłacić 100% ceny nabycia Nieruchomości (pomniejszoną o wpłacone wadium) na rzecz CF CEFARM SA, nie później niż na jeden dzień przed dniem zawarcia umowy sprzedaży, przy czym o spełnieniu ww. warunku decyduje data uznania rachunku bankowego CF CEFARM SA. Dopuszcza się złożenie ceny sprzedaży do depozytu notarialnego.

Jeżeli osoba ustalona jako nabywca Nieruchomości nie stawi się bez usprawiedliwionej przyczyny w miejscu i terminie podanym przez CF CEFARM SA w celu zawarcia umowy, to wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców może nastąpić w przypadku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, o którym mowa w ustawie z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 2278 z późn. zm.).

Szczegółowe informacje o Nieruchomości można uzyskać w siedzibie Spółki, telefonicznie lub e-mailem.

tel.: +48 22 634 04 12 / +48 22 634 01 65 e - mail: przetargJK16@cefarm.com.pl

Załączniki:

1. Oświadczenie o zachowaniu poufności.
2. Klauzula zgody na przetwarzania danych osobowych – osoba fizyczna.
3. Formularz ofertowy.
4. „Regulamin Zbywania Prawa Własności, Prawa Użytkowania Wieczystego nieruchomości Spółki Centrala Farmaceutyczna CEFARM SA z siedzibą w Warszawie”.