

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
tel. +48 885950379

Warunki

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.

§ 1. Postępowanie

1. Niniejsze postępowanie przetargowe prowadzone jest na podstawie art. 70¹, art. 70³-70⁵ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.) w trybie pisemnym nieograniczonym, w języku polskim.
2. Organizatorem przetargu (Sprzedającym) są:
„Koleje Mazowieckie – KM” sp. z o.o.
ul. Lubelska 26, 03 – 802 Warszawa,
Tel. +48 885950379
adres strony internetowej: www.mazowieckie.com.pl
3. Czynności związane z przeprowadzeniem procedury przetargowej wykonuje Komisja przetargowa.

§ 2. Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest sprzedaż nieruchomości zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Solec 57 na 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 w dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. Opis nieruchomości.
 - 2.1 Lokalizacja (Plan sytuacyjny nieruchomości stanowi załącznik nr 2)



Źródło: Google Earth

Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży graniczy z nieruchomościami zabudowanymi budynkami wielorodzinnymi oraz parafii rzymsko-katolickiej. W sąsiedztwie przedmiotowej 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 m², 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.

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 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.

Istnieje możliwość rozbudowy zabudowy 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.

2.2 Opis budynku

Budynek o funkcji biurowej, 4 i 5 kondygnacyjny, podpiwniczony. Wykonany w technologii tradycyjnej, układ konstrukcyjny mieszany.

Parametry techniczne budynku:

- Fundamenty murowane lub betonowe, wylewane na miejscu budowy o wysokości ok. 80 cm i odpowiednio od obciążenia ścian z obustronnymi odsadzkami.
- Ściany piwniczne murowane z cegły ceramicznej pełnej o grubościach 97 cm, 83 cm oraz 55 cm ściany zewnętrzne i 97 cm, 83 cm oraz 69 cm ściany wewnętrzne.
- Ściany konstrukcyjne nadziemia murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej.
- Ściany konstrukcyjne zewnętrzne ceramiczne o grubościach 69 cm, 55 cm i 41 cm ostatnia kondygnacja.
- Ściany konstrukcyjne wewnętrzne z cegły ceramicznej o grubościach 69 cm, 55 cm. W wewnętrznych ścianach znajdują się przewody wentylacyjne i spalinowe.

- Wykończenie wewnętrznych ścian stanowią tynki gipsowe oraz z płyt GK.
- Nad piwnicami stropy ceglane płyty Kleina oraz lokalnie elementy stropów wylewanych.
- Stropy międzypiętrowe gęstożebrowe typu DZ3 oraz lokalnie Ackermanna. Strop poddasza części niższej budynku żelbetowy wylewany na miejscu budowy. W części wyższej budynku mieszany żelbetowy oraz DZ3.
- Klatki schodowe – biegi schodowe stanowią żelbetowe elementy płytowe wylewane ze spocznikami na miejscu budowy.
- Dach obu części budynku wykonany z ram stalowych z walcowanych elementów spawanych oraz drewnianych elementów krokwi. Pokrycie dachu wykonane z membrany dachowej PVC, ułożonej na deskowaniu pełnym.

Zestawienie powierzchni w (m ²)								
	Piwnice	Parter	I Piętro	II Piętro	III Piętro	IV Piętro	V Piętro	Razem:
Komunikacja	90,65	122,55	108,94	109,87	109,48	131,08	49,57	722,14
Pom. techniczne	134,95	-	-	-	-	212,01	-	346,96
Pom. gospodarcze	142,49	-	-	-	-	-	-	142,49
Bufet	136,37	-	-	-	-	-	-	136,37
Pom. Sanitarne	17,27	22,50	32,66	32,87	32,83	11,89	11,81	161,83
Biura	-	324,08	385,83	392,71	392,32	215,47	211,92	1922,33
Razem:	521,73	469,13	527,43	535,45	534,63	570,45	273,30	3432,12

Na nieruchomości w latach 2015-2017 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.

2.3 Uzbrojenie terenu w sieci.

Na terenie nieruchomości występują sieci:

- sieć wodociągowa;
- sieć kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej;
- sieć ciepła. Zasilanie z dala czynne z sieci miejskiej;
- sieć elektryczna. Zasilanie podstawowe z STOEN Warszawa;
- przyłącze gazu ziemnego;
- sieć telefoniczna.

3. Oględziny nieruchomości

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

- 1) Henryk Kalinowski – Kierownik Wydziału Nieruchomości i Logistyki, tel. nr 661 929 201, e-mail: 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.

4. Cena wywoławcza

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 35 550 000,00 zł netto (słownie złotych: trzydzieści pięć milionów pięćset pięćdziesiąt tysięcy 00/100).

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 polegająca 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, przeglądów, rozbudowy i dołożenia kolejnych kabli jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do gruntu o powierzchni 0,20 m² (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 należytyym utrzymywaniem 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 należytych stanie technicznym, a także w każdym przypadku wykonywania służebności przesyłu zobowiązana jest do przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego.

2) obecnie 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 31.12.2021r. 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.

§ 3. 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 wadialna 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.

§ 4. Komisja Przetargowa

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółki „Koleje Mazowieckie – KM” sp. z o.o.
2. Pracami Komisji kieruje Przewodniczący, a podczas jego nieobecności zastępca przewodniczącego.
3. Czynności przetargowe są ważne, jeżeli w pracach Komisji uczestniczy co najmniej czterech jej członków.
4. Komisja działa na podstawie niniejszych warunków oraz obowiązujących przepisów prawa.
5. Zasady postępowania członków Komisji :
 - 1) Komisja ma obowiązek traktować wszelkie materiały i informacje otrzymane w związku z postępowaniem przetargu jako poufne;
 - 2) Komisja ma obowiązek działać obiektywnie, wnikliwie i starannie.
 - 3) Członkami Komisji nie mogą być osoby, które:
 - a) pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia albo są związani z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z oferentem,

jego zastępcą prawnym lub członkami władz osób prawnych, stających do przetargu,

- b) pozostają z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do ich bezstronności.
- 4) W przypadku stwierdzenia, że członek Komisji jest powiązany z którymkolwiek oferentem, jest on obowiązany bezzwłocznie złożyć rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.

§ 5. Warunki udziału i sposób przygotowania oferty

1. Ogłoszenie o przetargu zostało zamieszczone w prasie oraz w portalach ogłoszeniowych, a także zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki „Koleje Mazowieckie – KM” sp. z o.o. w Warszawie przy ul. Lubelska 26 oraz na stronie internetowej www.mazowieckie.com.pl.
2. W postępowaniu przetargowym, jako Oferenci mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne, spółki osobowe prawa handlowego oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, jeżeli spełnią warunki określone w niniejszym dokumencie, wpłacą wadium i złożą ofertę w terminie, sposobie i formie określonej w niniejszych warunkach przetargowych. Jeżeli oferentem jest konsorcjum, holding lub grupa podmiotów gospodarczych niebędących osobą prawną w rozumieniu przepisów prawa polskiego, to wówczas za oferenta uważa się osobę wskazaną w notarialnym pełnomocnictwie i wpłacającą wadium w imieniu wszystkich.
3. Sprzedający nie dopuszcza składania ofert częściowych, warunkowych lub wariantowych.
4. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
5. Oferenci pod rygorem niedopuszczenia do przetargu są zobowiązani do złożenia:
 - 1) Oferty, która powinna być złożona na Formularzu ofertowym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszych warunków;
 - 2) W przypadku:
 - a) osób prawnych, jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi i osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą – aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej – wystawionych nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu wyznaczonego na złożenie ofert,
 - b) pozostałych osób fizycznych – informacji potwierdzających tożsamość oferenta,
 - c) cudzoziemców w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 235) w przypadkach określonych ustawą – zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości;
 - 3) Potwierdzenia wpłaty wadium lub oryginał gwarancji wadialnej bankowej lub ubezpieczeniowej;
 - 4) Pełnomocnictwa do złożenia i zaciągnięcia zobowiązania, o ile prawo to nie wynika z innych dokumentów złożonych przed rozpoczęciem przetargu; w przypadku gdyby pełnomocnictwa udzielała osoba inna niż uprawniona z mocy prawa lub umowy/statutu spółki do reprezentowania podmiotu, należy przedłożyć również pełnomocnictwo do dokonania tej czynności (uwaga: pełnomocnictwo do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wymaga zachowania formy aktu notarialnego).
6. W przypadku gdy Oferent składa kserokopie dokumentów, o których mowa w ust. 5 pkt. 2 lit. b i c, muszą one zawierać poświadczenie ich zgodności z oryginałem przez osoby upoważnione do reprezentowania Oferenta.
7. Oferta, załączniki i pozostałe dokumenty, dla których Sprzedający określił wzory, powinny być sporządzone zgodnie z tymi wzorami.
8. Sprzedający nie wymaga od Oferenta zachowania nagłówków oraz ich numeracji wprowadzonej w niniejszych warunkach przetargu.
9. Oferta pod rygorem odrzucenia musi być sporządzona w języku polskim, w sposób czytelny, w formie pisemnej.
10. Oferta wraz z załącznikami powinna być podpisana przez Oferenta lub - w przypadku Oferentów wspólnie ubiegających się o nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu – przez wszystkich Oferentów lub ustanowionego przez nich pełnomocnika.
11. Sprzedający uzna, że podpisem jest złożony własnoręcznie znak, z którego można odczytać imię i nazwisko podpisującego, a jeżeli ten znak jest nieczytelny lub nie zawiera pełnego imienia

- i nazwiska, to znak ten musi być uzupełniony pieczęcią imienną lub w inny sposób umożliwić odczytanie imienia i nazwiska podpisującego.
12. Wszystkie zmiany w treści oferty (poprawki, przekreślenia, dopiski) powinny być datowane i podpisane lub parafowane przez Oferenta – w przeciwnym wypadku nie będą uwzględniane.
 13. Sprzedający może żądać przedstawienia oryginału lub notarialnie poświadczonej kopii dokumentu w przypadku, gdy złożona przez Oferenta kopia dokumentu jest nieczytelna lub budzi wątpliwości, co do jej prawdziwości.
 14. Załączone do oferty wszelkie dokumenty i oświadczenia sporządzone w języku obcym muszą być przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.
 15. Wszystkie strony Oferty oraz oświadczenia i dokumenty wymagane postanowieniami niniejszego paragrafu powinny być trwale ze sobą połączone, kolejno ponumerowane i parafowane przez Oferenta. Warunki te nie stanowią o treści Oferty i ich niespełnienie nie będzie skutkowało odrzuceniem Oferty, jednakże wszelkie negatywne konsekwencje mogące z tego wynikać będą obciążały Oferenta.
 16. Ofertę wraz z załącznikami i dokumentami, o których mowa w ust. 5 i 6, należy umieścić w zamkniętym opakowaniu/kopercie, uniemożliwiających odczytanie jego zawartości bez uszkodzenia tego opakowania/koperty.
 17. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami Komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.
 18. Oferent może zwrócić się do Organizatora przetargu o wyjaśnienie treści niniejszych warunków przetargu lub wyjaśnienie okoliczności wynikających ze stanu prawnego lub faktycznego nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, nie później niż na 7 dni przed terminem składania ofert. Organizator przetargu jest obowiązany niezwłocznie udzielić wyjaśnień jednak nie później niż na 2 dni robocze przed terminem składania ofert.

§ 6. Miejsce i termin składania oraz otwarcia ofert

1. Oferty należy składać/przesyłać 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, ul. Lubelska 26, 03 – 802 Warszawa,
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. Sposób oceny ofert i kryteria wyboru

1. Kryterium oceny ofert w niniejszym postępowaniu jest cena.
2. Najkorzystniejszą ofertą jest oferta o najwyższej cenie.
3. Ocena zgodności ofert z wymaganiami Sprzedającego przeprowadzona zostanie wyłącznie na podstawie analizy dokumentów i materiałów, jakie Oferent zawarł w swojej ofercie według formuły spełnia/nie spełnia.

§ 8. Postanowienia końcowe

1. Komisja przetargowa z przeprowadzonego postępowania przetargowego sporządza protokół w dwóch egzemplarzach, jeden dla Sprzedającego drugi dla wyłonionego w przetargu Oferenta, w którym określa:
 - 1) termin, miejsce przetargu oraz datę sporządzenia protokołu,
 - 2) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu,
 - 3) oświadczenia i wyjaśnienia złożone przez Oferentów,
 - 4) wykaz Oferentów dopuszczonych i niedopuszczonych do udziału w przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - 5) najwyższą cenę osiągniętą w przetargu albo informację o niewybraniu żadnej oferty,

- 6) imię i nazwisko i adres lub nazwę (firmę) i siedzibę Oferenta wyłonionego w przetargu,
 - 7) imiona, nazwiska i podpisy członków Komisji przetargowej,
 - 8) podpis Oferenta wyłonionego w przetargu.
2. Protokół z przeprowadzonego postępowania przetargowego stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego.
 3. Oferent, który wygrał przetarg, związany jest ofertą przez okres 60 dni, nie krócej jednak niż do czasu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego.
 4. Oferent wygrywający przetarg zobowiązany będzie do:
 - 1) podpisania protokołu z przeprowadzonego postępowania, o którym mowa w ust. 1, w terminie 7 dni od jego zakończenia. Jeżeli oferent nie podpisze protokołu o którym mowa w ust. 1 bez uzasadnionej przyczyny, po upływie wyznaczonego terminu uznaje się, że zaakceptował treść protokołu i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
 - 2) zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego w miejscu i terminie wyznaczonym przez Sprzedającego. O terminie i miejscu zawarcia umowy Oferent zawiadomiony zostanie drogą elektroniczną na adres mailowy wskazany w Formularzu ofertowym, najpóźniej w terminie 21 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
 - 3) wpłacenia jednorazowo ceny uzyskanej w wyniku przetargu, nie później niż w ostatnim dniu roboczym przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego, na rachunek bankowy wskazany przez Sprzedającego; przez spełnienie terminu płatności uważa się datę zaksięgowania należności na wskazanym przez Sprzedającego rachunku bankowym. Niewpłacenie tej kwoty spowoduje odstąpienie od zawarcia umowy i zachowanie wadium przez Sprzedającego.
 - 4) poniesienia kosztów sporządzenia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego (opłaty notarialne, skarbowe i sądowe).
 5. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 4 pkt. 2, Sprzedający może odstąpić od zawarcia umowy, a wniesione wadium nie podlega zwrotowi.
 6. W przypadku gdy oferentem, który wygra przetarg jest osoba pozostająca w związku małżeńskim, w którym istnieje wspólność majątkowa, zgodnie z art. 37 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. *Kodeks rodzinny i opiekuńczy* (Dz. U. z 2020 r., poz. 1359, z późn. zm.), do dokonania czynności prawnej prowadzącej do odpłatnego nabycia nieruchomości wymagana jest zgoda drugiego małżonka. Niestawienie się obojga małżonków do podpisania aktu notarialnego w wyznaczonym dniu i godzinie, lub brak zgody współmałżonka do dokonania czynności prawnej prowadzącej do nabycia nieruchomości upoważnia Sprzedającego do odstąpienia od zawarcia umowy oraz zatrzymania wadium.
 7. Sprzedający zobowiązuje się wydać przedmiot przetargu w terminie 30 dni od zawarcia umowy sprzedaży. Nieruchomość zostanie przekazana Nabywcy protokołem zdawczo – odbiorczym.
 8. Sprzedający zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu, jeżeli uzna, że zostały naruszone zasady określone w niniejszych warunkach lub gdy z innych przyczyn, nie leżących po stronie Oferenta, umowa nie może dojść do skutku. W takim przypadku Sprzedający zwraca wadium.
 9. Sprzedający zastrzega sobie prawo do zmiany niniejszych warunków przetargowych oraz odwołania postępowania na każdym jego etapie bez podawania przyczyny.
 10. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli został ogłoszony prawidłowo i żadna oferta nie spełnia wymogów Sprzedającego zawartych w niniejszych warunkach przetargowych.
 11. Sprzedający powiadomi niezwłocznie Oferentów o wyniku przetargu albo odwołaniu przetargu bez dokonania wyboru.

Załączniki:

- Formularz ofertowy.
- Plan sytuacyjny nieruchomości przy ul. Solec 57