

WARUNKI PRZETARGU

1. Niniejszy dokument określa warunki przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż udziałów wynoszących łącznie **10000/10000** części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr **5/8** w obrębie **5-03-06** o powierzchni **1183 m²**, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA4M/00235241/2** („**Nieruchomość**”). Nieruchomość położona jest **przy ul. Twardej 16A w Warszawie, dzielnicy Śródmieście** i zabudowana jest budynkiem biurowo-usługowym o wysokości dwóch kondygnacji naziemnych, całkowicie podpiwniczonym. **Nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** (uchwała nr XCIII/3100/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 11 stycznia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Placu Grzybowskiego).
2. Organizatorami przetargu są:
 - 1) **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Żelazna Brama”** (zwana dalej „**SM ŻB**”), z siedzibą pl. Mirowski 14, 00-138 Warszawa, KRS: 0000017795, posiadająca udział w Nieruchomości wynoszący **2480/10000** części;
 - 2) **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Oś Saska”** (zwana dalej „**SM OS**”), z siedzibą ul. Grzybowska 16/22, 00-132 Warszawa, KRS: 0000038475, posiadająca udział w Nieruchomości wynoszący **1471/10000** części;
 - 3) **Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Wolska Żelazna Brama”** (zwana dalej „**SBM WŻB**”), z siedzibą ul. Krochmalna 32, 00-864 Warszawa, KRS: 0000159859, posiadająca udział w Nieruchomości wynoszący **2980/10000** części;
 - 4) **Syndyk Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej** (zwany dalej „**ŚSM**”), z siedzibą Al. 3 Maja 12, 00-391 Warszawa, KRS: 0000016725, posiadający udział w Nieruchomości wynoszący **3069/10000** części.
3. Za cenę wywoławczą przyjmuje się kwotę:
22 304 000,00 zł netto (słownie złotych netto: dwadzieścia dwa miliony trzysta cztery tysiące) tj. **27 433 920,00 zł brutto z 23% podatkiem VAT** (słownie złotych brutto: dwadzieścia siedem milionów czterysta trzydzieści trzy tysiące dziewięćset dwadzieścia).
4. Warunki uczestnictwa w przetargu są następujące:
 - 1) **wpłata wadium** w kwocie **500 000,00 zł** (słownie złotych: pięćset tysięcy) na rachunek bankowy SBM WŻB o numerze: **87 1090 1056 0000 0001 5561 2766**. Wadium uznaje się za wpłacone w momencie zaksięgowania całej kwoty na rachunku bankowym. Wadium może być wpłacone wyłącznie z **rachunku bankowego oferenta** w terminie **do dnia 21.05.2026 r.**
 - 2) **złożenie** przez oferenta **w biurze Zarządu SBM WŻB przy ul. Krochmalnej 32, 00-864 Warszawa pisemnej oferty** na zakup udziałów w prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości wynoszących łącznie **10000/10000** części – w zamkniętej kopercie z dopiskiem „**Przetarg – Twarda 16A**” w terminie **do 21.05.2026 r. do godz. 16:00**. W wypadku przesyłek kierowanych za pośrednictwem operatora pocztowego lub kuriera decyduje data wpływu przesyłki do biura Zarządu SBM WŻB.
5. Oferta na zakup udziałów powinna być sporządzona w języku polskim i zawierać:
 - 1) datę sporządzenia;
 - 2) nazwę firmy, adres siedziby i adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż adres siedziby), adres poczty elektronicznej, numer telefonu kontaktowego oraz nr REGON i nr NIP, a jeżeli oferentem jest

osoba fizyczna imię i nazwisko, adres zamieszkania i adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż adres zamieszkania), adres poczty elektronicznej, numer telefonu kontaktowego oraz nr PESEL;

- 3) oferowaną cenę za udziały w Nieruchomości wynoszące łącznie 10000/10000 części, nie niższą niż cena wywoławcza, ze wskazaniem oferowanej ceny netto oraz oferowanej ceny brutto (oferowana cena netto powiększona o 23% podatek VAT);
 - 4) aktualny wypis z KRS lub CEIDG – pobrany ze strony internetowej nie wcześniej niż 14 dni przed upływem terminu składania ofert (nie dotyczy osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej);
 - 5) potwierdzenie wpłaty wadium z własnego rachunku bankowego oferenta;
 - 6) wskazanie numeru rachunku bankowego, na który należy zwrócić wadium w przypadku nie przyjęcia oferty;
 - 7) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z treścią ogłoszenia o przetargu, warunkami przetargu i stanem prawnym Nieruchomości będącej przedmiotem przetargu oraz że przyjmuje je bez żadnych zastrzeżeń;
 - 8) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z klauzulą informacyjną w zakresie RODO (w załączeniu);
 - 9) w przypadku cudzoziemców w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 2278) – ostateczne zezwolenie na nabycie Nieruchomości albo promesę wydania zezwolenia w rozumieniu tej ustawy.
6. Wszystkie dokumenty przedstawione wraz z ofertą powinny być przedłożone w oryginałach lub notarialnie poświadczonych odpisach. Nie dopuszcza się uzupełniania i poprawiania ofert.
 7. W przypadku, gdy oferent działa przez pełnomocnika jest on zobowiązany do złożenia dokumentu pełnomocnictwa w oryginale, udzielonego w formie aktu notarialnego, które określa zakres umocowania pełnomocnika. W szczególności pełnomocnictwo powinno wyraźnie wskazywać, czy pełnomocnik jest uprawniony do wzięcia udziału w ustnej licytacji.
 8. Informacji dotyczących Nieruchomości oraz warunków przetargu będzie udzielać SBM WŹB za pośrednictwem poczty elektronicznej: sekretariat@wzb.waw.pl.
 9. Miejsce pracy Komisji Przetargowej znajduje się w biurze Zarządu SBM WŹB przy ul. Krochmalnej 32 w Warszawie, gdzie nastąpi otwarcie ofert. Następnie Komisja zweryfikuje zgodność złożonych ofert z warunkami wskazanymi w ustępach od 3 do 7, wykluczając oferty sporządzone niezgodnie z tymi warunkami.
 10. Otwarcie ofert odbędzie się w dniu 22.05.2026 r. o godzinie 12:00. Oferenci będą mieli możliwość wzięcia udziału w czynności otwarcia ofert.
 11. Przetarg będzie uznany za nierozstrzygnięty, jeśli żaden z oferentów nie zaoferuje co najmniej ceny wywoławczej wskazanej w ust. 3.
 12. Przetarg wygra ten oferent, który zaoferuje najwyższą cenę nabycia ale w przypadku, jeśli różnica między najwyższą zaoferowaną ceną a kolejnymi cenami od niej niższymi nie będzie przekraczała kwoty 500 000,00 zł netto (słownie złotych netto: pięćset tysięcy), wówczas odbędzie się dodatkowa ustna licytacja, która zadecyduje o tym, kto ostatecznie wygrał przetarg. Uprawnionymi do udziału w licytacji są wyłącznie ci oferenci, którzy złożyli ważne oferty równorzędne, o których mowa w zdaniu poprzednim.
 13. Licytację przeprowadza się na następujących warunkach:
 - 1) odbędzie się w miejscu otwarcia ofert i w dniu ich otwarcia o godz. 12:30,

- 2) oferent biorący udział w licytacji musi być reprezentowany przez osobę uprawnioną do jego reprezentacji, zgodnie z przedłożonymi dokumentami, o których mowa w ust. 12 powyżej lub prawidłowo umocowanego pełnomocnika,
 - 3) nieobecność oferenta uprawnionego do wzięcia w niej udziału nie wstrzymuje przebiegu licytacji,
 - 4) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do licytacji,
 - 5) postąpienie ustala się na kwotę 100 000 netto zł (słownie złotych netto: sto tysięcy) lub jej wielokrotność;
 - 6) oferta złożona w toku licytacji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik licytacji złoży ofertę korzystniejszą,
 - 7) w przypadku gdy żaden z oferentów nie zaoferował postąpienia, tylko pozostał przy cenie wskazanej w złożonej ofercie, Komisja dokona wyboru oferty najkorzystniejszej pod względem zaoferowanej ceny,
 - 8) z zastrzeżeniem pkt 7 powyżej, gdy dwie lub więcej ofert opiewa na taką samą cenę, wybór oferty odbędzie w drodze losowania spośród ofert najkorzystniejszych pod względem zaoferowanej ceny,
 - 9) zwycięzca licytacji potwierdzi pisemnie złożoną przez siebie ofertę.
14. Wyniki przetargu będą zatwierdzone przez Zarządy wszystkich Spółdzielni w terminie do 3 dni roboczych od dnia rozstrzygnięcia przetargu. O wynikach przetargu zainteresowani oferenci zostaną powiadomieni pocztą elektroniczną przez ŚSM nie później niż 1 dzień roboczy od zatwierdzenia tych wyników.
15. Umowa sprzedaży udziałów w Nieruchomości w formie aktu notarialnego powinna zostać zawarta ze zwycięzcą przetargu najpóźniej w terminie 1 miesiąca od poinformowania oferenta o wyborze jego oferty – pod warunkiem zatwierdzenia wyników postępowania przetargowego przez Zarządy SM ŻB, SM OS, SBM WŻB oraz Syndyka ŚSM. Organizatorzy przetargu wskażą kancelarię notarialną, w której zostanie zawarta umowa.
16. Wadia wpłacone przez oferentów, którzy nie wygrali przetargu zostaną im zwrócone w terminie 7 dni roboczych od poinformowania o wynikach przetargu.
17. Wadium wpłacone przez zwycięzcę przetargu zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia udziałów w Nieruchomości. W wypadku, gdy z winy zwycięzcy przetargu umowa sprzedaży udziałów w Nieruchomości nie zostanie zawarta, wówczas wpłacone przez niego wadium przepada na rzecz Stron umowy i będzie pomiędzy nie rozdzielone zgodnie z następującymi proporcjami:
- **SM ŻB** **2480/10000,**
 - **SM OS** **1471/10000,**
 - **SBM WŻB** **2980/10000,**
 - **ŚSM** **3069/10000.**
18. Zadeklarowana cena nabycia, pomniejszona o wadium wpłacone wcześniej na rachunek bankowy SBM WŻB, zostanie wpłacona do depozytu notarialnego najpóźniej do końca dnia roboczego poprzedzającego dzień planowanego zawarcia umowy sprzedaży. Jedynym warunkiem przekazania każdej Spółdzielni odpowiedniej części ceny – adekwatnie do proporcji wskazanych w ust. 17 i z uwzględnieniem wadium – będzie okazanie notariuszowi prowadzącemu depozyt wypisu aktu notarialnego dokumentującego zawarcie umowy sprzedaży. Organizatorzy przetargu wskażą kancelarię notarialną, w której zostanie złożony depozyt.
19. W umowie sprzedaży nabywca zobowiąże się dodatkowo do zwrotu zbywającym Spółdzielniom zapłaconych przez nie opłat za użytkowanie wieczyste za 2026 rok przypadających na udziały poszczególnych Spółdzielni w Nieruchomości za okres od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Co do tego obowiązku nabywca podda się egzekucji wprost z aktu notarialnego (umowy sprzedaży) w trybie art. 777 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

20. Koszty depozytu notarialnego i koszty notarialne zawarcia umowy sprzedaży oraz koszty wieczystoksięgowe ponosi nabywca Nieruchomości (zwycięzca przetargu).
21. Organizatorzy przetargu zastrzegają sobie możliwość odwołania przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyn.

W załączeniu: „Klauzula informacyjna RODO”.

KLAUZULA INFORMACYJNA RODO

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Ogólnego Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) informujemy, że:

1. Administratorem danych osobowych zgodnie z art. 4 pkt 7 RODO jest Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Wolska Żelazna Brama” w Warszawie, ul. Krochmalna 32, 00-864 Warszawa.
2. Podanie przez Państwa danych osobowych ma charakter dobrowolny, jednakże niepodanie danych kwalifikowanych jako niezbędne do udziału w przetargu, w którym w jakikolwiek sposób ma wziąć udział osoba, której dane dotyczą uniemożliwia udział w przetargu, a co za tym idzie nabycie nieruchomości będącej jej przedmiotem.
3. Administrator pozyskuje i przetwarza następujące dane osobowe:
 - a) imię i nazwisko,
 - b) adres korespondencyjny,
 - c) numer telefonu,
 - d) adres poczty elektronicznej,
 - e) nazwa firmy (jeśli dotyczy),
 - f) numer NIP (jeśli dotyczy),
 - g) adres prowadzenia działalności gospodarczej (jeśli dotyczy) oraz
 - h) dane niezbędne do zrealizowania umowy.
4. Dane osobowe będą przetwarzane w celu:
 - a) używania danych osobowych udostępnionych przez Państwa na podstawie Państwa dobrowolnej zgody (np. numer telefonu, adres e-mail, adres do doręczeń, informacje umieszczane w doręczanej do Spółdzielni korespondencji) – art. 6 ust. 1 lit. a RODO;
 - b) realizacji usług, w tym dla wykonania zawartej umowy – art. 6 ust. 1 lit. b RODO;
 - c) bieżącego kontaktu wynikającego z zawartej umowy lub z podjętych działań zmierzających do jej zawarcia – art. 6 ust. 1 lit. b RODO;
 - d) umożliwienia świadczenia usług drogą elektroniczną, w tym obsługi zgłoszeń – art. 6 ust. 1 lit. b RODO;
 - e) przeprowadzenia postępowania przetargowego – art. 6 ust. 1 lit. b RODO;
 - f) wypełnienia prawnie ciążących obowiązków na Administratorze danych w związku z koniecznością przechowywania dowodów księgowych – art. 6 ust. 1 lit. c RODO;
 - g) ochrony Państwa żywotnych interesów – art. 6 ust. 1 lit. d RODO;
 - h) marketingu bezpośredniego – art. 6 ust. 1 lit. f RODO;
 - i) wykonywania celów statutowych – art. 6 ust. 1 lit. f RODO;
 - j) udzielania odpowiedzi na przesłane pytania, prowadzenie korespondencji – art. 6 ust. 1 lit. f RODO;
 - k) monitoringu wizyjnego w celu ochrony osób i mienia oraz zabezpieczania i wydawania uprawnionym osobom i organom nagrań z monitoringu wizyjnego w celach dowodowych – art. 6 ust. 1 lit. f RODO;

- l) obrony przed roszczeniami i dochodzenia roszczeń wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Administratora danych, do czasu wygaśnięcia okresu roszczeń zgodnie z Kodeksem cywilnym – art. 6 ust. 1 lit. f RODO;
 - m) przetwarzania danych osobowych dłużników w celu windykacji należności – art. 6 ust. 1 lit. f RODO.
5. Odbiorcami Państwa danych osobowych są:
- a) osoby upoważnione przez Administratora oraz podmioty świadczące usługi na rzecz Administratora;
 - b) podmioty, którym przetwarzanie danych jest niezbędne do wykonania zawartej umowy lub jej zawarcia;
 - c) podmioty, którym Administrator powierzył przetwarzanie danych osobowych (Podmioty przetwarzające) na podstawie zawartych umów;
 - d) podmioty uprawnione do ich otrzymania na mocy bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.
6. Administrator przechowuje dane osobowe przez okres niezbędny do realizacji celów przetwarzania oraz umowy i nie dłużej niż przez czas określony w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa i nie dłużej niż jest to niezbędne do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Administratora. W związku z przetwarzaniem danych na podstawie zgody, dane te są przechowywane do momentu wycofania zgody.
7. W związku z przetwarzaniem Państwa danych osobowych, mają Państwo prawo do:
- a) dostępu do treści przetwarzanych danych (art. 15 RODO),
 - b) sprostowania przetwarzanych danych (art. 16 RODO),
 - c) usunięcia przetwarzanych danych (art. 17 RODO),
 - d) ograniczenia przetwarzania danych (art. 18 RODO),
 - e) przenoszenia przetwarzanych danych (art. 20 RODO),
 - f) sprzeciwu przetwarzania danych (art. 21 RODO),
 - g) wniesienia skargi w związku z przetwarzaniem danych osobowych przez Administratora do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (art. 77 RODO).

W celu realizacji powyższych praw proszę kontaktować za pośrednictwem wiadomości mailowej na adres e-mail sekretariat@wzb.waw.pl bądź na piśmie (na adres siedziby Administratora).