

Załącznik nr 4  
do uchwały nr 690/2026  
Zarządu Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy  
z dnia 15.04. 2026 r.

**Urząd Dzielnicy Ursynów  
Miasta Stołecznego Warszawy**

**ÓSMY PRZETARG USTNY NIEOGRANICZONY  
NA ŁĄCZNĄ SPRZEDAŻ LOKALI UŻYTKOWYCH NR 6 I 7 USYTUOWANYCH W BUDYNKU POŁOŻONYM  
W WARSZAWIE W DZIELNICY URSYNÓW PRZY UL. STEFANA SZOLC – ROGOZIŃSKIEGO 1  
WRAZ Z UDZIAŁEM W PRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU**

**Regulamin przetargu**

Warszawa 2026 r.

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

1. Regulamin Przetargu określa zasady przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na łączną sprzedaż lokali użytkowych nr 6 i 7 usytuowanych w budynku położonym w Warszawie w Dzielnicy Ursynów przy ul. Stefana Szolc – Rogozińskiego 1 wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu tj. działki ewidencyjnej nr 4/38 z obrębem 1-10-27.
2. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny.

## **II. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZENIA PRZETARGU.**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2026 r. poz. 399 z późn. zm.),
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 2213),
3. Uchwała Nr XXXIII/807/2016 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 25 sierpnia 2016 roku w sprawie sprzedaży lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r. poz. 7853, z 2017 r. poz. 3329, z 2022 r. poz. 10917),
4. Zarządzenie Nr 143/2017 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 2 lutego 2017 r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych i garaży w budynkach wielolokalowych,
5. Uchwała nr 2017/2024 Zarządu Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 lutego 2024r. w sprawie łącznego przeznaczenia do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokali użytkowych nr 6 i 7 usytuowanych w budynku położonym w Warszawie w Dzielnicy Ursynów przy ul. Stefana Szolc – Rogozińskiego 1 wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu.
6. Uchwała nr 2079/2024 Zarządu Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia trzeciego przetargu ustnego nieograniczonego na łączną sprzedaż lokali użytkowych nr 6 i 7 usytuowanych w budynku położonym w Warszawie w Dzielnicy Ursynów przy ul. Stefana Szolc – Rogozińskiego 1 wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu.
7. Uchwała nr 58/2024 Zarządu Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy z dnia 24 lipca 2024 r. w sprawie ogłoszenia czwartego przetargu ustnego nieograniczonego na łączną sprzedaż lokali użytkowych nr 6 i 7 usytuowanych w budynku położonym w Warszawie w Dzielnicy Ursynów przy ul. Stefana Szolc – Rogozińskiego 1 wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu.
8. Uchwała nr 307/2025 Zarządu Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy z dnia 5 marca 2025 r. w sprawie ogłoszenia piątego przetargu ustnego nieograniczonego na łączną sprzedaż lokali użytkowych nr 6 i 7 usytuowanych w budynku położonym w Warszawie w Dzielnicy Ursynów przy ul. Stefana Szolc – Rogozińskiego 1 wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

9. Uchwała nr 389/2025 Zarządu Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy z dnia 11 czerwca 2025 r. w sprawie ogłoszenia szóstego przetargu ustnego nieograniczonego na łączną sprzedaż lokali użytkowych nr 6 i 7 usytuowanych w budynku położonym w Warszawie w Dzielnicy Ursynów przy ul. Stefana Szolc – Rogozińskiego 1 wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu.
10. Uchwała nr 589/2025 Zarządu Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy z dnia 10 grudnia 2025 r. w sprawie ogłoszenia siódmego przetargu ustnego nieograniczonego na łączną sprzedaż lokali użytkowych nr 6 i 7 usytuowanych w budynku położonym w Warszawie w Dzielnicy Ursynów przy ul. Stefana Szolc – Rogozińskiego 1 wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

### III. PRZEDMIOT PRZETARGU I CENA.

1. Przedmiotem przetargu są stanowiące własność m.st. Warszawy lokale użytkowe nr 6 i 7, usytuowane w budynku położonym w Warszawie w Dzielnicy Ursynów przy ul. Stefana Szolc – Rogozińskiego 1, położonym na nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ew. nr 4/38 w obrębie 1-10-27 o powierzchni 3478 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym **105333/369013 dla lokalu nr 6** oraz z udziałem wynoszącym **69090/369013 dla lokalu nr 7** w częściach wspólnych budynku i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek. Lokal nr 6 opisany jest w księdze wieczystej nr **WA5M/00502612/4**, lokal nr 7 opisany jest w księdze wieczystej nr **WA5M/00502613/1**.
2. Szczegółowy opis przedmiotu przetargu znajduje się w informatorze przetargowym, z treścią którego osoba zainteresowana przed przystąpieniem do przetargu powinna się zapoznać. Informacja o miejscach, gdzie możliwe jest zapoznanie się z treścią informatora oraz warunkach jego nabycia została podana w ogłoszeniu o przetargu.
3. Cena wywoławcza nieruchomości podana została do publicznej wiadomości w ogłoszeniu o przetargu i wyciągu z ogłoszenia.
4. **Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu wynoszą:**
  - a) dla udziału wynoszącego **105333/369013** części w prawie użytkowania wieczystego gruntu przypadającego dla lokalu nr 6 wynosi **44 947,25 zł brutto** (słownie czterdzieści cztery tysiące dziewięćset czterdzieści siedem złotych dwadzieścia pięć groszy);
  - b) dla udziału wynoszącego **69090/369013** części w prawie użytkowania wieczystego gruntu przypadającego dla lokalu nr 7 wynosi **29 481,79 zł brutto** (słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt jeden złotych siedemdziesiąt dziewięć groszy);
  - c) stawka procentowa opłaty rocznej dla powyższych udziałów w prawie użytkowania wieczystego wynosi **3%**;

- d) opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego podlegają opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług (VAT) wg obowiązującej stawki **23%**.
5. Opłaty roczne należy wносить do dnia 31 marca każdego roku. Opłaty te podlegają aktualizacji raz na trzy lata, jeżeli wartość gruntu ulegnie zmianie. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustalane są zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
  6. W zakresie obowiązku zapłaty opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu w terminie do dnia 31 marca każdego roku, nabywca zobowiązany będzie poddać się wprost z aktu notarialnego egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego.
  7. Przystępujący do przetargu powinni zapoznać się we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu przetargu, w tym z jego parametrami, aktualnym oraz możliwym przyszłym sposobem zagospodarowania. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji, leży w całości po stronie przystępującego do przetargu i stanowi obszar jego ryzyka.
  8. Warunki korzystania z sieci energetycznej, wodociągowej i gazowej (w tym przyłączenie do sieci) należy uzgodnić z ich zarządcami / dysponentami.

#### IV. **WARUNKI I ZASADY UCZESTNICTWA W PRZETARGU.**

1. Uczestnikiem przetargu może być osoba fizyczna i prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, lecz posiadająca zdolność prawną.
2. W przypadku, gdy uczestnikiem przetargu jest osoba pozostająca w związku małżeńskim, powinna ona złożyć oświadczenie co do obowiązującego w małżeństwie ustroju majątkowego oraz oświadczenie określające majątek (wspólny, osobisty), do którego ma nastąpić nabycie nieruchomości.
3. W przypadku, o którym mowa w pkt IV.2.:
  - a) jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku wspólnego, warunkiem dopuszczenia do przetargu będzie:
    - stawiennictwo obojga małżonków na przetargu albo
    - przedłożenie zgody drugiego małżonka, o której mowa w art. 37 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2023 r. poz. 2809 z późn. zm.) na dokonanie czynności prawnych związanych z udziałem w przetargu; zgoda powinna być wyrażona co najmniej w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie i określać rodzaj, przedmiot i istotne warunki czynności prawnej, której dotyczy,
  - b) jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku osobistego, warunkiem dopuszczenia do przetargu będzie przedłożenie:
    - wypisu aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową małżeńską ustanawiającą rozdzielność majątkową albo

- odpisu orzeczenia sądowego ustanawiającego rozdzielność majątkową albo
  - pisemnego oświadczenia obojga małżonków o nabywaniu nieruchomości do majątku osobistego jednego z nich, z podpisami poświadczonymi notarialnie.
4. Uczestnicy będący spółkami prawa handlowego lub innymi osobami prawnymi, zobowiązani są do przedłożenia dokumentów uprawniających do nabycia nieruchomości, tj.:
- a) odpisu z KRS (oryginał lub wydruk z Internetu),
  - b) umowy, aktu założycielskiego lub statutu wraz ze wszystkimi zmianami (kopia poświadczona za zgodność z oryginałem przez osobę przyjmującą zgłoszenie udziału w przetargu),
  - c) uchwały właściwego organu wyrażającej zgodę na nabycie nieruchomości (oryginał).
- Załączony odpis z KRS (oryginał lub wydruk z Internetu) powinien być wydany lub wydrukowany nie wcześniej niż na trzy miesiące przed datą przetargu ustaloną w ogłoszeniu. Do odpisu powinno być dołączone oświadczenie osób uprawnionych do reprezentacji uczestnika przetargu, że dane w nim zawarte nie uległy zmianie i do dnia przetargu dane te nie ulegną zmianie.
5. Jeżeli uczestnikiem przetargu jest konsorcjum, holding lub grupa podmiotów gospodarczych niebędących osobą prawną w rozumieniu przepisów prawa polskiego, to wówczas za uczestnika przetargu będzie się uważać osobę wskazaną przez pozostałych członków konsorcjum, holdingu lub grupy podmiotów gospodarczych stosownymi pełnomocnictwami i wpłacającą w imieniu wszystkich wadium.
6. Cudzoziemcy mogą nabyć nieruchomość w wyniku niniejszego przetargu, po spełnieniu warunków określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278). W przypadku, gdy nabycie nieruchomości nie wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, Nabywca będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w tym zakresie w umowie sprzedaży.
7. Zainteresowani cudzoziemcy mogą uzyskać w Wydziale Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Ursynów kopię ogłoszenia Zarządu Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy o sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego z dopuszczeniem do niego cudzoziemców, w celu załączenia do wniosku o wydanie promesy lub zezwolenia na nabycie nieruchomości w Rzeczypospolitej Polskiej.
8. Cudzoziemiec jest zobowiązany do przedłożenia dokumentów rejestrowych z kraju jego pochodzenia wraz z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski.
9. W przetargu mogą brać udział osoby, które:
- a) wpłacą wadium w wysokości, w formie i w terminie określonych w ogłoszeniu o przetargu,
  - b) oświadczą, że zapoznały się z treścią informatora przetargowego, który można uzyskać nieodpłatnie w Wydziale Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Ursynów przy al. Komisji Edukacji Narodowej 61 w pok. nr 339 lub pobrać ze strony internetowej [ursynow.um.warszawa.pl](http://ursynow.um.warszawa.pl),

- c) złożą zgłoszenie udziału w przetargu wraz z wymaganymi załącznikami bezpośrednio w Wydziale Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Ursynów przy al. Komisji Edukacji Narodowej 61 w pok. nr 339 w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu (zgłoszenie stanowi **załącznik nr 1** do Regulaminu Przetargu lub **załącznik nr 2** do informatora przetargowego).
10. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który **wygrał przetarg**, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu.
11. Wadium zwraca się niezwłocznie (nie później niż przed upływem 3 dni) po zamknięciu, odwołaniu, unieważnieniu lub zakończeniu przetargu wynikiem negatywnym.
12. Wadium nie podlega zwrotowi, jeżeli uczestnik, który wygrał przetarg uchylił się od zawarcia umowy notarialnej.

#### V. **KOMISJA PRZETARGOWA.**

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa działająca na podstawie niniejszego Regulaminu Przetargu oraz obowiązujących przepisów prawa.
2. Zasady postępowania członków Komisji:
- a) Komisja ma obowiązek zachować jako poufne wszelkie informacje otrzymane w związku z prowadzonym postępowaniem,
  - b) Komisja ma obowiązek działać obiektywnie, bezstronnie i starannie, mając na względzie interes Miasta Stołecznego Warszawy,
  - c) w postępowaniu przetargowym członkami Komisji nie mogą być osoby, które:
    - 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 uczestnikiem przetargu, jego zastępcą prawnym lub członkami władz osób prawnych, uczestniczących w przetargu,
    - przed upływem trzech lat od daty wszczęcia postępowania przetargowego były w stosunku pracy lub zlecenia z uczestnikiem przetargu albo członkami władz osób prawnych uczestniczących w przetargu,
    - pozostają z uczestnikiem przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do ich bezstronności,
  - d) członkowie Komisji podpisują stosowne oświadczenie (treść określona w załączniku nr 2 do Regulaminu Przetargu).
3. W przypadku stwierdzenia, że członek Komisji jest powiązany z którymkolwiek z uczestników przetargu, jest on obowiązany bezzwłocznie złożyć rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.
4. Komisja przed otwarciem przetargu stwierdza wniesienie wadium przez uczestników przetargu oraz zgłoszenie udziału wraz z wymaganymi załącznikami i dokumentami.

## VI. PRZETARG.

1. Przetarg odbywa się w obecności uczestników przetargu, w terminie i w miejscu podanych w ogłoszeniu o przetargu.
2. Wchodząc do sali przetargowej, każdy z uczestników przetargu zobowiązany jest przedłożyć Komisji dokument stwierdzający tożsamość. Jeżeli uczestnika przetargu zastępuje inna osoba, winna ona przedłożyć pełnomocnictwo z notarialnie poświadczonymi podpisami.
3. Komisja dopuszcza do licytacji tylko tych uczestników, którzy złożyli dokumenty wymagane przez organizatora przetargu. Uczestnik przetargu, który spóźni się na otwarcie przetargu, nie zostanie dopuszczony do licytacji.
4. Przetarg otwiera i prowadzi Przewodniczący Komisji, przekazując uczestnikom informacje o nieruchomości, cenie wywoławczej, terminie wniesienia zapłaty, skutkach uchylenia się od zawarcia umowy oraz podając do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które złożyły zgłoszenie udziału w przetargu, wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.
5. Przewodniczący Komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
6. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
7. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
8. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik przetargu zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
9. Po ustaniu zgłaszania postąpień, Przewodniczący Komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.
10. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą oraz w sytuacji, gdy przetarg został ogłoszony prawidłowo i nikt do niego nie przystąpił.

## VII. PROTOKÓŁ Z PRZETARGU.

1. Protokół z przeprowadzonego przetargu zawiera w szczególności informacje:
  - a) termin, miejsce i rodzaj przetargu,
  - b) oznaczenie nieruchomości (lokali użytkowych) będących przedmiotem przetargu według ewidencji gruntów i księgi wieczystej,
  - c) obciążenia nieruchomości,
  - d) zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość,

- e) wyjaśnienia i oświadczenia złożone przez uczestników przetargu,
  - f) osoby dopuszczone i niedopuszczone do przetargu wraz z uzasadnieniem,
  - g) cenę wywoławczą nieruchomości oraz najwyższą cenę osiągniętą w przetargu,
  - h) rozstrzygnięcia podjęte przez Komisję wraz z uzasadnieniem,
  - i) imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości,
  - j) imiona i nazwiska Przewodniczącego oraz członków Komisji,
  - k) datę i miejsce sporządzenia protokołu.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla organizatora przetargu, a jeden dla nabywcy nieruchomości.
  3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący i członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.
  4. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu.

#### VIII. **ZAWARCIE UMOWY.**

1. W terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zawiadamiana jest pisemnie o miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia.
2. Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest na 7 dni przed podpisaniem aktu notarialnego zapłacić kwotę równą 100% ceny nieruchomości osiągniętej w przetargu, pomniejszonej o wpłacone wadium. Nieuiszczenie tej kwoty spowoduje odstąpienie od zawarcia umowy i przepadek wadium. Za datę wpłaty uważa się wpływ wymaganej należności na rachunek bankowy Urzędu Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.
3. Zawarcie umowy notarialnej nastąpi nie później niż 2 miesiące od daty rozstrzygnięcia przetargu.
4. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt VIII.1. Regulaminu Przetargu, Zarząd Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
5. Wszelkie koszty związane z podpisaniem aktu notarialnego ponosi nabywca nieruchomości, wyłoniony w drodze przetargu (opłaty notarialne, skarbowe, sądowe oraz 3 egz. wypisów dla m.st. Warszawy). Przekazanie nieruchomości nabywcy następuje protokołem wydania, w terminie 21 dni od daty zawarcia umowy notarialnej. Stroną przekazującą w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy jest wyznaczony pracownik Wydziału Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.

**IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

1. Zarząd Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu i podając przyczynę odwołania przetargu.
2. Wymieniony w treści punktu V.2.d) **załącznik nr 2** stanowi integralną część Regulaminu Przetargu.
3. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Zarządu Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy.
4. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.
5. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa w pkt IX.3. Regulaminu Przetargu, Zarząd Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy wstrzymuje, do czasu jej rozpatrzenia, czynności związane ze zbyciem nieruchomości.
6. Zarząd Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

