

OGŁOSZENIE

**DYREKTOR ODDZIAŁU REGIONALNEGO
AGENCJI MIENIA WOJSKOWEGO
W WARSZAWIE**

działając na podstawie art. 54 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 10 lipca 2015 roku o Agencji Mienia Wojskowego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 817) oraz na podstawie art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399) oraz w związku z rozporządzeniem 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) podaje do publicznej wiadomości, że:

**ogłasza drugi (II) przetarg ustny nieograniczony nr 79/2026,
na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 38, położonego w Warszawie, przy ul. Smoczej 4,
będącego w zasobie Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego w Warszawie.**

*Pierwszy przetarg ustny nieograniczony nr 26/2026 na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości odbył się
w dniu 21.04.2026 r. - zakończony wynikiem negatywnym.*

1	Położenie nieruchomości	Warszawa, ul. Smocza 4 m. 38
2	Oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej i ewidencji gruntów	Samodzielny lokal mieszkalny nr 38 jest niewyodrębniony i nie posiada księgi wieczystej. Przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW WA4M/00051161/3 dla nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek, w ewidencji gruntów oznaczony wg KŚT – budynek mieszkalny, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny. Z lokalem związany jest udział wynoszący 3703/145424 części w nieruchomości wspólnej, stanowiącej nieruchomość gruntową, oznaczoną jako działka nr 60, z obrębu 6-02-07, o powierzchni 0,0442 ha, w ewidencji gruntów oznaczona symbolem B – tereny mieszkaniowe, oraz taki sam udział w prawie współwłasności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
3	Powierzchnia lokalu	37,03 m²
4	Przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania	Dla terenu, na którym zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny położony w Warszawie przy ul. Smoczej 4 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Muranów – część zachodnia, przyjęty Uchwałą nr XV/597/2025 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 20.05.2025 r. Zgodnie z ww. planem przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 52.U/MW.

	<p>Ponadto przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie konserwatorskiej pomiędzy ul. Magistracką, Obozową, Prymasa Tysiąclecia i Ożarowską. Dla strefy konserwatorskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla budynków ustala się zakaz zmian bryły budynku i kompozycji elewacji wraz z otworami okiennymi i drzwiowymi, wyklucza się zmianę podziałów otworów okiennych oraz wyklucza się zabudowę balkonów, - ustala się konieczność zachowania układu i funkcji podwórek osiedlowych, - ustala się zachowanie rozplanowania układu komunikacyjnego w tym ochronę traktów pieszych, dopuszcza się jednak wprowadzenie nowych elementów układu komunikacyjnego w celu poprawy obsługi komunikacyjnej osiedla. <p>Podlega ochronie na mocy przepisów odrębnych układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków, nr rejestru 1537- oznaczony na rysunku planu symbolem KZ-RZ/1, dla którego ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakaz zmiany układu komunikacyjnego – ochrona przebiegu ulic i traktów pieszych, - zakaz rozbudowy i nadbudowy, zakaz zmiany wystroju architektonicznego wszystkich budynków, - zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych we wnętrzach osiedlowych, - wszelka działalność na tym terenie zmieniająca przestrzeń oraz formy architektoniczne i plastyczne obiektów, jak również lokalizacja nowych obiektów kubaturowych, prace dotyczące rekompozycji roślinności, małej architektury, umieszczania tablic informacyjnych i reklamowych wymagają uzgodnienia właściwego Konserwatora Zabytków. <p>Budynek, przy ul. Smoczej 4 został ujęty w gminnej ewidencji zabytków m. st. Warszawy pod numerem ID „WOL20477”.</p>
5	<p>Opis nieruchomości</p> <p>Budynek mieszkalny wielorodzinny, zgodnie z zapisami księgi wieczyste siedmiokondygnacyjny, wybudowany w technologii murowanej. Budynek wyposażony jest w następujące instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania, gazową.</p> <p>Lokal mieszkalny nr 38 o powierzchni 37,03 m², usytuowany jest na czwartym piętrze budynku i składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju.</p> <p>Lokal mieszkalny posiada świadectwo charakterystyki energetycznej nr SCHE/23853/2541/2025.</p> <p>Ocena charakterystyki energetycznej części budynku:</p> <p>Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową: EU= 32,93 kWh/(m²*rok).</p> <p>Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową¹¹⁾: EK= 49,52 kWh/(m²*rok).</p> <p>Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną¹¹⁾: EP= 63,79 kWh/(m²* rok).</p> <p>Jednostkowa wielkość emisji CO₂: E_{CO2}=0,0102 tCO₂/(m²*rok).</p> <p>Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową: U_{oze}=0,00%.</p> <p>Świadectwo zostanie wydane w dniu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży.</p>

6	Cena wywoławcza nieruchomości	<p style="text-align: right;">560 000,00 zł netto</p> <p>Do sprzedaży nieruchomości mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz 775 z późn. zm), obowiązujące w dniu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży. Na dzień publikacji ogłoszenia, sprzedaż lokalu mieszkalnego zwolniona jest z opodatkowania podatkiem od towarów i usług (VAT), na podstawie art. 43 ust. 1 pkt. 10 ww. ustawy.</p> <p>O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu. Postąpienie nie może być niższe niż 1% ceny wywoławczej w zaokrągleniu w górę do pełnych dziesiątek złotych, tj. 5 600,00 zł.</p>
7	Terminy wnoszenia opłat	Cena nabycia płatna nie później niż na 3 dni przed podpisaniem umowy w formie aktu notarialnego.

Nieruchomość została ujęta w wykazie wywieszonym w dniach od 10.12.2025 r. do 31.12.2025 r. na tablicy ogłoszeń Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego w Warszawie przy ul. Chełmżyńskiej 9, a także zamieszczonym na stronie internetowej www.amw.com.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej AMW. Wykaz został przekazany do zamieszczenia na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu m. st. Warszawy w ww. terminie. Informacja prasowa o wykazie ukazała się w Pulsie Biznesu w dniu 10.12.2025 r. Termin na zgłaszanie wniosków w trybie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.) upłynął w dniu 21.01.2026 r. Roszczeń nie zgłoszono.

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości 50 000,00 zł. Wadium należy wpłacać z takim rozliczeniem, aby należna kwota znalazła się na rachunku bankowym Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego ul. Chełmżyńska 9, 04-247 Warszawa, **w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28.07.2026 r.**

Na dowodzie wpłaty należy zaznaczyć „Przetarg nr 79/2026” -”. W miejsce kropek proszę wpisać nazwę osoby prawnej lub osoby fizycznej, będącej uczestnikiem przetargu. Wadium należy wpłacić w gotówce na rachunek bankowy Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego w Warszawie, w **Banku Gospodarstwa Krajowego, o nr: 86 1130 1017 0020 1232 3720 0008.**

Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, zostanie zaliczone na poczet zapłaty wylicytowanej ceny sprzedaży nieruchomości. W przypadku uchylenia się uczestnika przetargu wyłonionego jako nabywca od podpisania protokołu przetargowego lub/oraz zawarcia notarialnej umowy sprzedaży w terminie podanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od jej zawarcia, a wadium ulega przepadkowi na rzecz Agencji. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odpowiednio: odwołania, unieważnienia, zamknięcia przetargu lub jego zakończenia z wynikiem negatywnym.

Zwalnia się z obowiązku wpłacenia wadium osoby fizyczne, o których mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 8.07.2005r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017 r. poz. 2097 z późn. zm.) do wysokości kwoty nieprzekraczającej wysokości potwierdzonego prawa do rekompensaty, jeżeli złożą na ręce przewodniczącego komisji przetargowej w terminie ustalonym do wpłaty wadium **tj. do dnia 28.07.2026 r. do godz. 15.00** w siedzibie AMW w Warszawie przy ul. Chełmżyńskiej 9:

- pisemne zgłoszenie uczestnictwa w przetargu,
- pisemne zobowiązanie do uiszczenia kwoty równej wysokości niewniesionego wadium w przypadku uchylenia się od podpisania protokołu z przetargu lub/oraz od zawarcia umowy sprzedaży,
- oryginał zaświadczenia lub decyzji potwierdzającej prawo do rekompensaty opatrzone adnotacją wojewody, o której mowa w art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 08.07.2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017 r., poz. 2097), która określa formę realizacji prawa do rekompensaty poprzez zaliczenie wartości nieruchomości pozostawionych na poczet ceny sprzedaży oraz wysokości rekompensaty,

- w przypadku spadkobierców osób wskazanych w zaświadczeniach lub decyzjach także postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub o podziale spadku oraz dokumenty potwierdzające spełnienie warunku określonego w art. 2 lub 3 ustawy z dnia 08.07.2005r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej;

- pełnomocnicy wyżej wskazanych osób (osób uprawnionych lub ich spadkobierców) obowiązani są przedłożyć dokumenty potwierdzające prawo Mocodawcy do rekompensaty (dokumenty opisane wyżej) oraz dodatkowo przedstawić pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego.

Osoba uprawniona, zwolniona z obowiązku wniesienia wadium w części, aby zostać dopuszczonym do przetargu, zobowiązana jest wnieść pozostałą część wadium na ogólnych warunkach, określonych w tym ogłoszeniu.

Wszystkie wyżej wskazane osoby winny przedstawić aktualny dokument tożsamości.

Zaświadczenie lub decyzja przedłożona przez uczestnika przetargu pozostaje w dyspozycji Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego w Warszawie:

- w przypadku osoby, która wygrała przetarg – do czasu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży lub uiszczenia przez nią kwoty równej wysokości niewniesionego wadium w przypadku uchylenia się od podpisania protokołu z przetargu lub/oraz zawarcia umowy sprzedaży;

- w przypadku osoby, która nie wygrała przetargu - dokumenty zostają zwrócone niezwłocznie po zamknięciu przetargu, za pokwitowaniem odbioru.

Odbiór dokumentów osobiście lub przez pełnomocnika.

Cudzoziemiec, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 2278) nabywa lokal zgodnie z przepisami tej ustawy.

Przetarg odbędzie się w dniu 03.08.2026 r. o godz. 10.00 w siedzibie Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego w Warszawie przy ul. Chełmżyńskiej 9.

Celem ustalenia listy uczestników przetargu:

- osoby fizyczne zobowiązane będą przedstawić komisji przetargowej dokument potwierdzający ich tożsamość,

- osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą - aktualny dokument (wydruk), potwierdzający fakt prowadzenia działalności gospodarczej, umowę spółki cywilnej,

- osoby prawne - aktualny odpis z KRS (wydruk) wydany nie wcześniej niż 6 miesięcy przed przetargiem,

- cudzoziemcy – promesę wydaną przez MSWiA, jeśli jest wymagana na mocy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 2278),

- pełnomocnicy – pełnomocnictwo notarialne oraz dokument stwierdzający ich tożsamość (w przypadku kserokopii – ich notarialne potwierdzenie),

- osoby fizyczne (lub osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą) będące w związku małżeńskim i posiadające umowną lub ustawową wspólność majątkową – zobowiązane są złożyć pisemne oświadczenie współmałżonka o wyrażeniu przez niego zgody na nabycie nieruchomości po wylicytowanej cenie przez małżonka przystępującego do przetargu. Osoby fizyczne posiadające rozdzielność majątkową zobowiązane są do przedłożenia Komisji Przetargowej umowy o rozdzielności majątkowej,

- osoby o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 8 lipca 2005 roku o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017 r., poz. 2097), są zobowiązane do przedstawienia dowodu osobistego oraz oryginału zaświadczenia lub decyzji potwierdzającej prawo do zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego, z zamieszczoną adnotacją o wybranej formie realizacji prawa do rekompensaty oraz wysokości tej rekompensaty, a także wypisów z rejestrów, o których mowa w art. 19 w związku z art. 7 ust. 3 ww. ustawy.

Wszystkie wyżej wskazane osoby winny przedstawić aktualny dokument tożsamości. Wszelkie kopie ww. dokumentów winny być notarialnie poświadczone.

Przedkładane dokumenty nie mogą być wydane wcześniej niż sześć miesięcy przed datą przetargu, a przystępujący do przetargu składają oświadczenia, iż dokumenty są aktualne na dzień składania dokumentów do przetargu.

Każdy uczestnik przetargu zobowiązany jest także złożyć oświadczenie o zapoznaniu się przed przetargiem z pełną treścią ogłoszenia oraz stanem technicznym, faktycznym i prawnym przedmiotu przetargu i że nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz oświadczenie o stanie cywilnym w dniu przetargu. Każdy uczestnik przetargu zobowiązany jest także złożyć oświadczenie, że wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez Oddział Regionalny AMW w Warszawie w związku z prowadzonym przetargiem na sprzedaż nieruchomości (Rozporządzenie 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).

Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Prezesa AMW, za pośrednictwem Dyrektora Oddziału Regionalnego AMW w Warszawie, w terminie 7 dni od dnia zamknięcia przetargu.

Jeżeli przetarg zostałby przeprowadzony z naruszeniem prawa Oddział Regionalny AMW w Warszawie odstąpi od podpisania aktu notarialnego.

Oddział Regionalny AMW w Warszawie zastrzega sobie prawo do odwołania przetargu z ważnych powodów, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu.

Organizator przetargu zawiadomi uczestnika przetargu, który wygrał przetarg o miejscu i terminie sporządzenia i podpisania umowy sprzedaży, najpóźniej w ciągu 21 dni od rozstrzygnięcia przetargu.

Wylicytowana cena winna być odnotowana na rachunku bankowym Oddziału Regionalnego AMW w Warszawie, najpóźniej na trzy dni przed podpisaniem aktu notarialnego.

Wszelkie koszty związane z nabyciem nieruchomości, w tym koszty sporządzenia aktu notarialnego, ponosi nabywca.

Szczegółowe informacje o nieruchomości będącej przedmiotem przetargu można uzyskać w telefonicznie pod nr (22) 326 10 89.

Lokal można obejrzeć po wcześniejszym uzgodnieniu telefonicznym – **693 082 091**.

Niniejsze ogłoszenie zostało zamieszczone w dniach 26.05.2026 r. – 27.07.2026 r. na stronie internetowej **www.amw.com.pl**, w Biuletynie Informacji Publicznej Agencji Mienia Wojskowego oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Agencji Mienia Wojskowego Oddziału Regionalnego w Warszawie oraz zostanie przekazane do zamieszczenia na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu m. st. Warszawy w tym samym okresie.

Wyciąg z niniejszego ogłoszenia opublikowano w Pulsie Biznesu w dniu 26.05.2026 r.

Dyrektor
Oddziału Regionalnego
Agencji Mienia Wojskowego
w Warszawie
z up. Piotr PATKOWSKI
Kierownik Działu ds. Nieruchomości

Specjalista
Działu ds. Nieruchomości
Oddziału Regionalnego
Agencji Mienia Wojskowego
w Warszawie

Agnieszka WOJCIK

Główny Specjalista
Działu ds. Nieruchomości
Oddziału Regionalnego
Agencji Mienia Wojskowego
w Warszawie

Barbara ZAWADKA