

Warszawa, dnia 22.07.2026 r.

WYKAZ

DYREKTOR ODDZIAŁU REGIONALNEGO W WARSZAWIE AGENCJI MIENIA WOJSKOWEGO

działając na podstawie art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399 z późn. zm.) i 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),

podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

Przedmiotem sprzedaży będzie nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Dzierzby 14, objęta księgą wieczystą nr WA2M/00320828/0, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 86 z obrębu 1-09-25 o powierzchni 0,1156 ha (dalej zwaną „nieruchomością” lub „działką”).

Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana 2 budynkami. W ewidencji gruntów i budynków, działka ewidencyjna nr 86 oznaczona jest symbolem B - tereny mieszkaniowe. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich sieci infrastruktury technicznej. Budynek mieszkalny wyposażony jest w kotłownię gazową, instalację centralnego ogrzewania, instalację elektryczną, instalację wodociągową oraz instalację gazową. Na terenie zlokalizowane jest również szambo. Stan sieci nie jest znany. Przedmiotem sprzedaży będzie nieruchomość wraz z uzbrojeniem. Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni prawny i faktyczny dostęp do drogi publicznej tj. do ul. Dzierzby, która stanowi drogę publiczną w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 889).

Nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, w południowo-wschodniej części dzielnicy Ursynów, w obrębie osiedla Pyry, w niewielkiej odległości od skrzyżowania z ulicą Puławską. Ulica Dzierzby stanowi drogę osiedlową urządzoną i utwardzoną o znaczeniu lokalnym i jest prostopadła do ulicy Puławskiej. Nieruchomość zlokalizowana jest na terenie otoczonym zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a także na terenie usług lokalnych oraz Lasu Kabackiego. W niewielkiej odległości od nieruchomości zlokalizowana jest granica administracyjna gminy Piaseczno. Przystanki komunikacji miejskiej oddalone są o ok. 400 m od nieruchomości. Centrum administracyjne dzielnicy oraz Urząd Dzielnicy oddalone są o ok. 3,1 km. Działka ewidencyjna nr 86 posiada regularny kształt zbliżony do prostokąta. Teren działki jest uregulowany i płaski. Teren porośnięty jest trawą, krzewami i drzewami.

Na gruncie zlokalizowane są 2 budynki. Jeden budynek to budynek mieszkalny, w którym wydzielone zostały 2 lokale mieszkalne trwale zbędne o łącznej powierzchni użytkowej 173,61 m². Pozostałą powierzchnię użytkową budynku stanowią części wspólne oraz piwnica. Łączna powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi 275,24 m², powierzchnia zabudowy wynosi 135,00 m², powierzchnia ogólna wynosi 345,00 m², a kubatura wynosi 1357,00 m³. Budynek według KŚT oznaczony został jako budynek mieszkalny. Jest to budynek murowany trwale związany z gruntem o trzech kondygnacjach, w tym jednej podziemnej. Jest to pustostan o licznych śladach zniszczenia. Aktualnie zabezpieczony jest płytami zlokalizowanymi w części okien, mającymi na celu uniemożliwienie wejścia do budynku osobom postronnym. W budynku zlokalizowane są kotły grzejne żeliwne. Drugi z budynków to budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 39,16 m² i powierzchni zabudowy 50,00 m², spełniający funkcję garażu/pomieszczeń gospodarczych. Jest to podzielony na 3 części jednokondygnacyjny budynek gospodarczy (garażowy), w bardzo złym stanie technicznym, nienadającym się do użytku. Budynek nadaje się do rozbiórki. Według KŚT oznaczony został jako budynek transportu i łączności. Zgodnie ze świadectwem charakterystyki energetycznej budynku mieszkalnego wskaźnik EU wynosi 44,09 kWh/m² w skali roku, EK wynosi 80,88 kWh/m² w skali roku, EP wynosi 133,06 kWh/m² w skali roku, U_{0ze} wynosi 0,00 %, a E_{co2} jest równe 0,0189 t CO₂/m² w skali roku. Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku ważne jest do dnia 17.06.2036 r. i zostanie wydane przyszłemu nabywcy przy podpisaniu umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego. Dla budynku gospodarczego nie jest wymagane świadectwo charakterystyki energetycznej zgodnie z art. 3 ust. 4 pkt 3 i 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. z 2024 r. poz. 101).

Działka nie jest wpisana do rejestru i ewidencji zabytków. Nieruchomość nie jest położona w Specjalnej Strefie Ekonomicznej ani w Specjalnej Strefie Rewitalizacji, nie jest zlokalizowana również na obszarze rewitalizacji. Nieruchomość nie jest objęta również decyzją o warunkach zabudowy ani decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Gminie nie przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości, o którym mowa w art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399 z późn. zm.). Dla nieruchomości nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zagospodarowaniu terenu oraz decyzji o pozwoleniu na budowę.

Obszar, na terenie którego zlokalizowana jest nieruchomość, objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonym Uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy Nr LXXXVI/2533/2010 z dnia 15.07.2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu tzw. Pyr Leśnych. Obszar oznaczony został symbolem MU I - tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej i maksymalnej wysokości zabudowy do 10,5 m. Dla przedmiotowego obszaru przewiduje się zabudowę w formie wolnostojących budynków jednorodzinnych i bliźniaczych (dwurodzinnych). Dopuszcza się także w tych budynkach prowadzenie działalności usługowej. Działka ewidencyjna nr 86

z obrębu 1-09-25 znajduje się w granicy ochrony hydrologicznej zlewni Lasu Kabackiego oraz w granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w strefie ochronnej Lasu Kabackiego. Na działce zlokalizowane jest drzewo o wysokich wartościach przyrodniczych, zatem ustala się nakaz jego bezwzględnego zachowania. Ustalono nakaz zachowania minimalnie 80% powierzchni biologicznie czynnej. Zakazuje się na nieruchomości budowę więcej niż jednego domu mieszkalnego. Obecnie nie trwają prace nad zmianą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Trwają natomiast prace projektowe nad planem ogólnym m.st. Warszawy.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 1 210 000,00 złotych netto

(słownie: jeden milion dwieście dziesięć tysięcy złotych).

Do sprzedaży wyżej opisanej działki gruntu mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 775 z późn. zm.) obowiązujące w dniu podpisania umowy sprzedaży nieruchomości sporządzonej w formie aktu notarialnego. Na dzień sporządzenia wykazu, sprzedaż nieruchomości jest zwolniona z podatku od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy.

Działka gruntu będzie przedmiotem sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, którego termin, miejsce i warunki zostaną podane do publicznej wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.

Termin składania wniosków przez osoby, którym zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399 z późn. zm.) przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, upływa w dniu 07.09.2026 roku. Wnioski o nabycie nieruchomości należy składać w Kancelarii Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego w Warszawie przy ul. Chełmżyńskiej 9, w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach pracy Oddziału.

Szczegółowe informacje o nieruchomości można uzyskać w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach od 9:00 do 15:00 pod nr telefonu (22) 314 98 46 oraz 609 350 172. Oględziny budynku możliwe są po ustaleniu terminu z osobą dostępną pod nr telefonu 511 789 917.

Niniejszy wykaz został wywieszony od dnia 27.07.2026 r. do dnia 17.08.2026 r. na tablicy ogłoszeń Agencji Mienia Wojskowego Oddziału Regionalnego w Warszawie oraz przekazany do opublikowania w tym samym okresie na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy. Ponadto wykaz został opublikowany na stronie internetowej www.amw.com.pl i w Biuletynie Informacji Publicznej. Informację o wywieszeniu wykazu opublikowano w dniu 27.07.2026 r. w dzienniku Puls Biznesu.

Robert Guśka
Oddział Regionalny
Agencji Mienia Wojskowego
w Warszawie

