

Warszawa, dnia 14.09.2026 r.

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 z późn.) w związku z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213) podaje do publicznej wiadomości, że:

**ogłasza I przetarg ustny nieograniczony nr 139/2026
na sprzedaż części nieruchomości będącej w zasobie
Agencji Mienia Wojskowego Oddziału Regionalnego w Warszawie.**

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Dzierży 14, objęta księgą wieczystą nr WA2M/00320828/0, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 86 z obrębu 1-09-25 o powierzchni 0,1156 ha (dalej zwana „nieruchomością” lub „działką”). Księga wieczysta prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość ujęta w wykazie z dnia 22.07.2026 r., który był wywieszony w dniach od 27.07.2026 r. do 17.08.2026 r. na tablicy ogłoszeń w siedzibie Agencji Mienia Wojskowego Oddziału Regionalnego w Warszawie oraz przekazany do opublikowania w tym samym okresie na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy. Ponadto, został zamieszczony na stronie internetowej www.amw.com.pl i Biuletynie Informacji Publicznej. Informację o wywieszeniu wykazu opublikowano w dniu 27.07.2026 r. w dzienniku Puls Biznesu. Termin na zgłaszanie wniosków w trybie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami upłynął w dniu 07.09.2026 r. Roszczeń nie zgłoszono.

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. Dzierży, 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 z późn. zm.).

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 Dzierży 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 nieruchomości 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_{oZE} 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).

Postanowieniem nr IIWT/275/2025 z dnia 07.05.2025 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy nałożył na Agencję Mienia Wojskowego obowiązek przedłożenia ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego usytuowanych na nieruchomości przy ul. Dzierzby 14 w Warszawie. W dniu 4 lutego 2026 roku przedmiotowa ekspertyza została przekazana do ww. PINB-u. Następnie Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy przesłał pismo nr PINB.IIWT.5144.117.2025.PMT z wezwaniem do uzupełnienia przedmiotowej ekspertyzy technicznej. Sprawa jest w toku.

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 także 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: 1 210 000,00 złotych netto

(słownie: jeden milion dwieście dziesięć tysięcy złotych).

Wadium: 121 000,00 złotych

(słownie: sto dwadzieścia jeden tysięcy złotych).

Postąpienie nie może być niższe niż 1% ceny wywoławczej w zaokrągleniu w górę do pełnych dziesiątek złotych tj. 12 100,00 zł. O wysokości postąpienia decyduje uczestnik przetargu.

Do sprzedaży wyżej opisanej nieruchomości 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.

W przetargu mogą uczestniczyć krajowe i zagraniczne osoby fizyczne i prawne, jeżeli wpłacą wadium w wysokości podanej w ogłoszeniu na rachunek bankowy Agencji Mienia Wojskowego nr **86 1130 1017 0020 1232 3720 0008** prowadzony przez Bank Gospodarstwa Krajowego. W tytule wpłaty wadium należy wskazać nr przetargu tj. 139/2026 oraz dane uczestnika przetargu tj. imię i nazwisko osoby fizycznej (w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej również jej dane) lub firmę osoby prawnej.

Termin wpłaty wadium upływa w dniu 27.11.2026 r.

Wadium należy wpłacić w pieniądzu na wskazany powyżej rachunek bankowy. Za termin wniesienia wadium uważa się dzień jego wpływu na rachunek bankowy Agencji Mienia Wojskowego. 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 umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego w terminie podanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od jej zawarcia, a wadium ulega przepadkowi na rzecz Agencji Mienia Wojskowego. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone niezwłocznie, nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania, unieważnienia, zamknięcia przetargu lub jego zakończenia wynikiem negatywnym.

Zwalnia się z obowiązku wpłacenia wadium osoby fizyczne, o których mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 08.07.2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2097) 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 27.11.2026 r. do godz. 15.00 w siedzibie Agencji Mienia Wojskowego 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 (t.j. 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 08.07.2005 r. 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 umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego lub uiszczenia przez nią kwoty równej wysokości nie wniesionego 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2278) obowiązany jest przedstawić komisji przetargowej promesę wydaną przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości. Agencja zastrzega, iż cudzoziemiec, który wygra przetarg, przed podpisaniem umowy sprzedaży zobowiązany będzie, pod rygorem utraty wadium, przedstawić zezwolenie (z wyłączeniem przypadków, w których nie wymagane jest zezwolenie na podstawie powołanej ustawy) na nabycie nieruchomości wydane przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Przypadki, w których nie jest wymagane zezwolenie na nabycie nieruchomości, wymienia art. 8 ww. ustawy.

**Przetarg odbędzie się w dniu 03.12.2026 r. o godzinie 11:00
w siedzibie Agencji Mienia Wojskowego
Oddziału Regionalnego w Warszawie przy ul. Chełmżyńskiej 9 w sali nr 005.**

Celem zakwalifikowania podmiotu jako uczestnika przetargu, konieczne jest przedłożenie komisji przetargowej w dniu przetargu wskazanych dokumentów:

- 1) osoby fizyczne - dokument potwierdzający ich tożsamość;
- 2) osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą - aktualne zaświadczenie/wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, wydane nie wcześniej niż 6 miesięcy przed przetargiem lub umowę spółki cywilnej;
- 3) osoby prawne - aktualny odpis/wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego wydany nie wcześniej niż 6 miesięcy przed przetargiem;
- 4) cudzoziemcy - promesa wydana przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych;
- 5) pełnomocnicy - pełnomocnictwo notarialne lub z podpisem notarialnie poświadczonym;
- 6) osoby fizyczne, również prowadzące działalność gospodarczą, pozostające w związku małżeńskim i posiadające ustrój wspólności majątkowej - pisemne oświadczenie współmałżonka o wyrażeniu przez niego zgody na nabycie nieruchomości po wylicytowanej cenie przez małżonka przystępującego do przetargu;
- 7) osoby fizyczne, również prowadzące działalność gospodarczą, posiadające rozdzielną majątkową - umowa rozdzielną majątkową;
- 8) osoby, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 08.07.2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2097) - oryginał 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 wypisy z rejestrów, o których mowa w art. 19 w związku z art. 7 ust. 3 ww. ustawy.

Wszystkie osoby biorące udział w przetargu, w tym reprezentujące inne osoby fizyczne lub prawne, winny przedstawić aktualny dokument tożsamości pod rygorem niedopuszczenia do udziału w przetargu.

Każdy uczestnik przetargu zobowiązany jest złożyć oświadczenie o zapoznaniu się przed przetargiem z pełną treścią ogłoszenia, stanem faktycznym i prawnym przedmiotu przetargu i że nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń, a także oświadczenie o swoim stanie cywilnym na dzień przetargu. Każda osoba przystępująca do przetargu zobowiązana jest złożyć pisemne oświadczenie, że w związku z prowadzonym przetargiem wyraża zgodę na przetwarzanie przez Agencję Mienia Wojskowego danych osobowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 z późn. zm.).

Jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje ceny wyższej od wywoławczej ceny sprzedaży przynajmniej o jedno postąpienie lub nikt nie wpłaci wadium, wówczas przetarg zakończy się wynikiem negatywnym. Agencja Mienia Wojskowego zastrzega, że do chwili

rozpoczęcia przetargu ma prawo do jego odwołania z ważnego powodu, informując o tym w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu. Uczestnik przetargu może w terminie 7 dni od dnia zakończenia przetargu zaskarżyć czynności komisji przetargowej związane z jego przeprowadzeniem do Prezesa Agencji Mienia Wojskowego za pośrednictwem Dyrektora Oddziału Regionalnego w Warszawie. Jeżeli przetarg zostałby przeprowadzony z naruszeniem prawa, Dyrektor Oddziału odstąpi od podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Wszelkie koszty związane z nabyciem nieruchomości, w tym koszty sporządzenia aktu notarialnego, ponosi nabywca. Okazanie lub wznowienie granic może odbyć się na koszt nabywcy.

Organizator przetargu zawiadomi uczestnika przetargu, który wygrał przetarg o miejscu i terminie sporządzenia i podpisania umowy sprzedaży, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wylicytowana cena winna być odnotowana na rachunku bankowym Oddziału Regionalnego AMW w Warszawie, najpóźniej na trzy dni przed podpisaniem umowy.

Szczegółowe informacje o nieruchomości można uzyskać w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach od 9:00 do 15:00 pod nr telefonu 609 350 172 oraz (22) 314 98 46. Okazanie nieruchomości możliwe jest po umówieniu terminu z administratorem dostępnym pod nr telefonu 511 789 917.

Niniejsze ogłoszenie zostało wywieszone od dnia 18.09.2026 r. do dnia 26.11.2026 r. na tablicy ogłoszeń Agencji Mienia Wojskowego Oddziału Regionalnego w Warszawie oraz przekazane do opublikowania w tym samym okresie na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy. Ponadto ogłoszenie zostało opublikowane na stronie internetowej www.amw.com.pl i w Biuletynie Informacji Publicznej. Wyciąg z ogłoszenia opublikowano w dniu **18.09.2026 r.** w dzienniku Puls Biznesu.

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