



## OGŁOSZENIE O SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI W TRYBIE AUKCJI

Poczta Polska S.A. oraz Orange Polska S.A., jako współużytkownicy wieczystości zapraszają do udziału w aukcji na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w Krakowie przy ul. Grochowskiej 2.

Aukcja odbywa się na zasadach określonych Regulaminem postępowań na sprzedaż nieruchomości Poczty Polskiej S.A. i Orange Polska S.A. („Regulamin”) przyjętym Uchwałą nr 87/2025 Zarządu Poczty Polskiej S.A. z dnia 10 czerwca 2025r., który we wzajemnych relacjach współużytkownicy wieczystości stosują do wspólnych aukcji, dostępnym na stronie internetowej: [nieruchomosci.poczta-polska.pl](http://nieruchomosci.poczta-polska.pl) oraz [nieruchomosci.orange.pl](http://nieruchomosci.orange.pl), jak również w siedzibie Prowadzącego Postępowanie – Oferent zobowiązany jest do pisemnej akceptacji treści ww. Regulaminu.

**1. Sprzedawca:** POCZTA POLSKA S.A. z siedzibą w Warszawie, (00-940 Warszawa, ul. Rodziny Hiszpańskich 8), zwana również **PP** oraz ORANGE POLSKA S.A. z siedzibą w Warszawie (02-326 Warszawa, Al. Jerozolimskie 160), zwana również **OPL**, jako współużytkownicy wieczystości Przedmiotu Sprzedaży.

**2. Prowadzący aukcję:** Poczta Polska S.A. z siedzibą w Warszawie, 00-940 Warszawa, ul. Rodziny Hiszpańskich 8 („Prowadzący Postępowanie”) przy udziale Orange Polska S.A. z siedzibą w Warszawie (02-326 Warszawa, Al. Jerozolimskie 160) jako współużytkownika wieczystego Przedmiotu Sprzedaży.

**3. Przedmiot Sprzedaży:** prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie, w województwie małopolskim, przy ul. Grochowskiej 2, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 234/7 o powierzchni 0,4251 ha oraz związanym z nim prawem własności budynku biurowego, objętej księgą wieczystą Nr KR1P/00064282/1, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa–Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Do transakcji przystąpią obaj współużytkownicy wieczystości i każdy przeniesie na nabywcę swoje udziały w prawie.

### Informacje o Nieruchomości:

- Adres: Kraków, ul. Grochowska 2,
- Nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa i znajduje się w użytkowaniu wieczystym PP (udział 54/100) i OPL (udział 46/100),
- Nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Oficerskie” zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Krakowa Nr LXII/888/12 z dnia 5 grudnia 2012 r. Przedmiotowa Nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem UŁ - teren zabudowy usług łączności,
- Działka 234/7 znajduje się na terenie układu urbanistycznego Osiedla Oficerskiego figurującego w ewidencji zabytków,
- Działka ewidencyjna nr 234/7 nie znajduje się na obszarze rewitalizacji, nie ustanowiono prawa pierwokupu na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją Starosty wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów,
- Na Nieruchomości istnieją naniesienia w postaci:
  - budynku biurowo-technicznego (budynek biurowy), dla którego sporządzono świadectwo charakterystyki energetycznej. Budynek ma formę czworoboku, z wewnętrznym dziedzińcem. Otoczenie budynku jest częściowo utwardzone, pełni funkcję traktu komunikacyjnego i miejsc postojowych,
  - podjazdu dla osób niepełnosprawnych, znajdującego się na działce nr 234/7, który częściowo przekracza granicę nieruchomości i zajmuje fragment sąsiedniej działki nr 527/6 o powierzchni 0,85 m<sup>2</sup>,
  - wjazdu transportowego i podziemnego korytarza o powierzchni 13,3m<sup>2</sup>, stanowiącego przedmiot służebności gruntowej, o której mowa poniżej,

- na fragmencie Nieruchomości o pow. 1 m<sup>2</sup> znajdują się naniesienia w postaci chodnika z płyt betonowych, który częściowo przekracza granice sąsiedniej działki ew. 527/6 Nabywca praw do Nieruchomości, w warunkowej umowie sprzedaży Nieruchomości, ustanowi na Nieruchomości – pod warunkiem nabycia Nieruchomości na podstawie umowy przenoszącej:

- a) na rzecz OPL oraz jej następców prawnych na czas nieoznaczony, odpłatną służebność przesyłu o powierzchni 365,88 m<sup>2</sup> dla infrastruktury teletechnicznej zlokalizowanej w gruncie działki 234/7, zgodnie z rzutem, który opublikowany będzie wirtualnej bazie danych - virtual data room („VDR”) udostępnionej Oferentom zgodnie z warunkami określonymi w punkcie 9 poniżej, za jednorazowym wynagrodzeniem płatnym przez Orange Polska S.A. na rzecz nabywcy w kwocie 414.290,00 zł netto,
- b) na rzecz OPL oraz jej następców prawnych na czas nieoznaczony, odpłatną służebność przesyłu o powierzchni 2 m<sup>2</sup> dla infrastruktury teletechnicznej zlokalizowanej w piwnicy budynku biurowego, zgodnie z rzutem, który opublikowany będzie w VDR udostępnionej Oferentom, zgodnie z warunkami określonymi w punkcie 9 poniżej, za jednorazowym wynagrodzeniem płatnym przez Orange Polska S.A. na rzecz nabywcy w kwocie 500,00 zł netto,
- c) na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 234/6 położonej w Krakowie przy ul. Rakowickiej 51, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych - KW Nr KR1P/00198796/5, odpłatnej, na czas nieoznaczony służebności gruntowej polegająca na:
  - i. prawie utrzymywania na Nieruchomości wjazdu transportowego i podziemnego korytarza o powierzchni służebności 13,3m<sup>2</sup> stanowiących część budynku o identyfikatorze 126105\_9.0006.234/6.3\_BUD, położonego na działce sąsiedniej nr ew. 234/6 przy ul. Rakowickiej, zgodnie z rzutem, który opublikowany będzie w VDR udostępnionej Oferentom, zgodnie z warunkami określonymi w punkcie 9 poniżej, za jednorazowym wynagrodzeniem płatnym przez Orange Polska S.A. na rzecz nabywcy w kwocie 25.540,00 zł netto,
  - ii. prawie swobodnego, nieograniczonego w czasie przechodu i przejazdu, w tym dostępu pojazdów specjalistycznych tj. m.in.: dźwigów i podnośników, przy czym obszar wykonywania ww. służebności jest ograniczony do powierzchni 10,40m<sup>2</sup> dla działki nr234/6, zgodnie z rzutem, który opublikowany będzie w VDR udostępnionej Oferentom, zgodnie z warunkami określonymi w punkcie 9 poniżej, za jednorazowym wynagrodzeniem płatnym przez Orange Polska S.A. na rzecz nabywcy w kwocie 15.690,00 zł netto,

zaś treść umów ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych, o których mowa w pkt a), b) i c) powyżej zawartych w akcie notarialnym warunkowej umowy sprzedaży, będzie zasadniczo zgodna z treścią wzoru, który opublikowany będzie w VDR udostępnionej Oferentom, zgodnie z warunkami określonymi w punkcie 9 poniżej,

- Nabywca zobowiązany będzie, w dniu zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, do zawarcia z PP umowy z podpisami notarialnie poświadczonymi, o korzystanie z części Nieruchomości o łącznej powierzchni użytkowej 234,43 m<sup>2</sup> w zamian za zwrot ponoszonych kosztów eksploatacyjnych, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, przez okres od dnia zawarcia rozporządzającej umowy sprzedaży nieruchomości do dnia 31 sierpnia 2026 roku. Umowa o korzystanie zawarta zostanie zasadniczo zgodna z treścią wzoru, który opublikowany będzie w VDR udostępnionej Oferentom, zgodnie z warunkami określonymi w punkcie 9 poniżej..
- Sprzedaż udziału Poczty Polskiej S.A. podlega prawu pierwokupu przez Krajowy Zasób Nieruchomości wynikającego z art. 30a ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zdobyciu Nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1026, 1089 z późn. zm.; Jedynym warunkiem zawarcia umowy przenoszącej w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży Nieruchomości będzie nieskorzystanie z prawa pierwokupu przez uprawnionego,

**Cena wywoławcza netto: 33 000 000 zł**

**Minimalne Postąpienie: 330 000 zł**

**Wadium: 3 300 000 zł**

(sprzedaż Nieruchomości w zakresie gruntu, budowli i budynków jest zwolniona z podatku VAT).

Cena wywoławcza stanowi Cenę wywoławczą, o której mowa w §1 ust. 2 pkt 2 Regulaminu.

Wylicytowana cena nabycia praw do Nieruchomości zostanie w akcie notarialnym warunkowej umowy sprzedaży zapłacona proporcjonalnie do wysokości udziałów obu współużytkowników wieczystych, w ten sam sposób na poczet ceny zostanie zaliczone wadium.

4. Aukcja odbędzie się w siedzibie Prowadzącego Postępowanie w Warszawie (00-940), przy ul. Rodziny Hiszpańskich 8 w dniu 4 marca 2026 roku. Analiza dokumentów odbędzie się o godzinie 10.00, aukcja rozpocznie się o godzinie 12.00 w sali konferencyjnej nr 1 w siedzibie Prowadzącego Postępowanie.
5. Wadium wnoszone w pieniądzu powinno być wpłacone nie później niż do dnia 2 marca 2026 r. przy czym jako termin wpłaty rozumiany jest termin uznania rachunku bankowego Prowadzącego Postępowanie, co będzie sprawdzane przed wywołaniem Aukcji przez Prowadzącego Postępowanie.

Wadium wnoszone w pieniądzu, w podanej wyżej kwocie należy wpłacić na rachunek bankowy nr: **85 1320 0019 0099 0718 2000 0025**, z dopiskiem na przelewie w rubryce tytułem: „**aukcja – Kraków Grochowska 2**”

**UWAGA – wadium:**

- 1) złożone przez Nabywcę zostanie zarachowane na poczet ceny nabycia Nieruchomości, w sposób opisany powyżej (z rozbićm

proporcjonalnie do wysokości udziałów); wyżej wskazana kwota Wadium będzie traktowana jako zadatek w rozumieniu art. 394 kodeksu cywilnego,

- 2) złożone przez Oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte, zostanie zwrócone w terminie do 7 dni roboczych po dokonaniu wyboru Nabywcy. Oferent zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o numerze rachunku bankowego, na który należy dokonać zwrotu Wadium w przypadku niewygrania Postępowania przez Uczestnika Postępowania oraz adres do korespondencji, na który należy odesłać inne dokumenty pozyskane od Uczestnika Postępowania zgodnie z Ogłoszeniem.
6. Nieruchomość można oglądać po uprzednim uzgodnieniu telefonicznym (kontakt: Wioleta Czarnecka (OPL), tel. 501 500 227, e-mail: [wioleta.czarnecka@orange.com](mailto:wioleta.czarnecka@orange.com), Anna Siwek (PP), 502 014 064, e-mail: [anna.siwek@poczta-polska.pl](mailto:anna.siwek@poczta-polska.pl), w dni robocze w godzinach pomiędzy 8.00-16.00, począwszy od dnia publikacji ogłoszenia do dnia 18 lutego 2026 roku.
7. Oferent zobowiązany jest do złożenia w oryginale dokumentów lub notarialnie uwierzytelnionych odpisów dokumentów wskazanych w §3 ust. 1 Regulaminu, w siedzibie Prowadzącego Postępowanie w terminie do dnia 19 stycznia 2026 roku.
8. W przypadku przystąpienia do aukcji osoby fizycznej, w tym reprezentującej osobę prawną, ma ona obowiązek złożenia pisemnego oświadczenia o wyrażeniu zgody na przetwarzanie jej danych osobowych dla potrzeb prowadzonej aukcji.
9. Oferent jest zobowiązany do zapoznania się ze stanem fizycznym i prawnym sprzedawanej Nieruchomości oraz do złożenia, w przypadku przystąpienia do aukcji, pisemnego oświadczenia o zapoznaniu się ze stanem fizycznym i prawnym Nieruchomości, w tym dokumentami, rzutami i projektami opublikowanymi w VDR, do której dostęp zapewniony będzie Oferentowi po uprzednim podpisaniu oświadczenia o zachowaniu poufności zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do ogłoszenia i przesłaniu na go na adres: [wioleta.czarnecka@orange.com](mailto:wioleta.czarnecka@orange.com) począwszy od dnia publikacji ogłoszenia do dnia 18 lutego 2026 roku.
10. Warunkiem dopuszczenia do udziału w aukcji jest m.in. uzyskanie pozytywnej rekomendacji Komitetu Compliance Orange Polska S.A. oraz Wydziału Compliance Poczty Polskiej S.A.
11. W przypadku uchylania się przez wyłonionego Nabywcę od zawarcia umowy warunkowej, Poczta Polska S.A. oraz Orange Polska S.A. mają prawo do zatrzymania wadium lub dochodzenia odszkodowania a dodatkowo w przypadku uchylania się od zawarcia umowy sprzedaży prawo do sądowego dochodzenia zawarcia umowy.
12. Z chwilą przybicia, strony zobowiązane są do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży (pod warunkiem nieskorzystania przez uprawniony podmiot z przysługującego prawa pierwokupu); umowa przenosząca zostanie zawarta przez strony w terminie określonym w umowie warunkowej jednak w żadnym wypadku nie później niż w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy warunkowej.
13. Nabywca, który w terminie wskazanym w §6 ust. 3 Regulaminu nie uiszczy ceny nabycia, traci prawa wynikające z przybicia oraz złożone Wadium.
14. Bliższe informacje o przedmiocie aukcji oraz procedurze aukcyjnej można uzyskać na stronach: [www.poczta-polska.pl/nieruchomosci](http://www.poczta-polska.pl/nieruchomosci) oraz pod numerami telefonów: 502 014 064 (PP) oraz 501 500 227 (OPL) oraz [www.nieruchomosci.orange.pl](http://www.nieruchomosci.orange.pl).
15. Niniejsze Ogłoszenie nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, a informacje w nim zawarte i warunki aukcji mogą ulec zmianie.
16. W każdym czasie przed rozstrzygnięciem aukcji, w szczególności w przypadku naruszenia postanowień Regulaminu, Sprzedawca, Prowadzący Postępowanie oraz każda Spółka będąca współużytkownikiem wieczystym Nieruchomości z osobna może odstąpić od rozstrzygnięcia aukcji lub unieważnić ją bez podania przyczyny.
17. Warunkiem podpisania warunkowej umowy sprzedaży Nieruchomości będzie uzyskanie przez Poczta Polska S.A. oraz Orange Polska S.A. odpowiednich zgód korporacyjnych.
18. Oferent zobowiązany jest do złożenia oświadczenia, iż w przypadku zamknięcia aukcji i wyboru jego oferty, a następnie niewyrażenia odpowiedniej zgody korporacyjnej, nie będzie wnosił żadnych roszczeń do Sprzedawcy - związanych z nie zawarciem umowy sprzedaży w terminie do dnia 19 stycznia 2026 roku.
19. Nabywca ponosi koszty związane z przygotowaniem Nieruchomości do sprzedaży i sprzedażą Nieruchomości tj.: koszt sporządzenia ostatniego operatu szacunkowego, koszty sporządzenia świadectwa energetycznego, koszty wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków, opłaty notarialne, skarbowe oraz koszty dokumentów określonych jako inne potrzebne do sprzedaży Nieruchomości (zgodnie z zapisem zawartym w Regulaminie).
20. Informacja odnośnie Aukcji i jej przebiegu:
  1. Aukcję prowadzi Licytator.
  2. Komisja odmawia dopuszczenia Uczestnika Postępowania do uczestnictwa w Aukcji, jeżeli Uczestnik Postępowania nie spełnił warunków określonych w Ogłoszeniu lub Regulaminie.
  3. Bezpośrednio przed rozpoczęciem Aukcji, Komisja sprawdza tożsamość i obecność Uczestników Postępowania na sali.
  4. Przebieg Aukcji jest następujący:
    - 1) wywołując Aukcję Licytator podaje do wiadomości przedmiot Aukcji oraz jego cenę wywoławczą i kwotę minimalną Postąpienia;
    - 2) w czasie trwania licytacji Uczestnicy Postępowania używają kart z numerami do zgłaszania Postąpień ceny nabycia Nieruchomości;
    - 3) o wysokości Postąpień decydują Uczestnicy Postępowania;

- 4) zaoferowana cena nabycia Nieruchomości przestaje wiązać Uczestnika Postępowania, gdy inny Uczestnik Postępowania zaoferuje wyższą cenę nabycia;
  - 5) po ustaniu Postąpień Licytator, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu, zamyka Aukcję i udziela przybicia Uczestnikowi Postępowania, który zaoferował najwyższą cenę;
  - 6) Aukcję uznaje się za rozstrzygniętą, jeżeli chociaż jeden Uczestnik Postępowania zaoferował cenę wywoławczą;
  - 7) Aukcję uważa się za zakończoną z wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do Aukcji lub żaden z Uczestników Postępowania nie zaoferował ceny nabycia co najmniej równej Cenie wywoławczej, a także, jeżeli Komisja stwierdziła, że żaden Uczestnik Postępowania nie spełnia warunków uczestnictwa w Aukcji.
5. Z chwilą przybicia, strony zobowiązane są do zawarcia umowy sprzedaży i każda ze stron jest uprawniona do sądowego dochodzenia jej zawarcia, chyba, że co innego wynika z warunków Aukcji.
6. Nabywca Nieruchomości jest obowiązany do zapłaty ceny nabycia najpóźniej na dwa dni przed terminem zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości w formie aktu notarialnego lub do złożenia notariuszowi na rachunek depozytowy, najpóźniej w chwili zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, kwoty odpowiadającej cenie nabycia w celu wydania tej kwoty Sprzedawcy, na poczet ceny nabycia. Cenę uważa się za zapłaconą z chwilą uznania rachunku bankowego wskazanego przez Sprzedawcę. Nabywca, który w wyżej wskazanym terminie nie uiszczy ceny nabycia, traci prawa wynikające z przybicia oraz, na zasadach określonych w Regulaminie, złożone Wadium.