



# FUNDUSZ SKŁADKOWY

## Ubezpieczenia Społecznego Rolników

FS.ZPN.213.207.997.2025

Warszawa, 13.11.2025 r.

### FUNDUSZ SKŁADKOWY UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO ROLNIKÓW OGŁASZA PRZETARG PUBLICZNY NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM BIUROWYM W BIAŁYMSTOKU

#### I. Przedmiot postępowania

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem biurowym, położona w Białymstoku, ul. Legionowa 18, obręb 0011 Śródmieście, działka oznaczona numerem geodezyjnym 1672, o powierzchni 0,1053 ha, w użytkowaniu wieczystym (sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej). Zabudowę działki stanowi budynek biurowy o pięciu kondygnacjach z podpiwniczeniem i infrastrukturą techniczną z zagospodarowaniem terenu.

Parametry budynku:

- Powierzchnia zabudowy – 328 m<sup>3</sup>
- Powierzchnia użytkowa – 1561,28 m<sup>2</sup>
- Kubatura budynku – 5168 m<sup>3</sup>
- Zagospodarowanie terenu: parkingi i chodniki – 544 m<sup>2</sup>

#### 1. Oznaczenie nieruchomości według ksiąg wieczystych:

##### 1) Nieruchomość:

- a) Księga wieczysta: BI1B/00048751/5 dla działki nr 1672, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych;
- b) Adres nieruchomości: ul. Legionowa 18, 15-099 Białystok, woj. podlaskie;

##### 2) Księga wieczysta nieruchomości, w której znajduje się nieruchomość:

- a) Nr ewidencyjny działki w ewidencji gruntów prowadzonej przez Urząd Miasta w Białymstoku: 1672;
- b) Powierzchnia działki na której usytuowany jest budynek: 0,1053 ha (obrab 0011 – Śródmieście);

#### 2. Opis nieruchomości:

Budynek biurowy położony jest w Białymstoku przy ulicy Legionowej 18, do której prawo użytkowania wieczystego posiada Fundusz Składowy Ubezpieczenia Społecznego Rolników.

**Budynek wynajmowany jest przez Oddział Regionalny Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego.**

Otoczenie nieruchomości – zabudowa biurowo – usługowa, budynki użyteczności publicznej, zabudowa wielorodzinna, park.



# FUNDUSZ SKŁADKOWY

## Ubezpieczenia Społecznego Rolników

---

Dostęp do nieruchomości dobry komunikacją miejską i samochodami. Działka bezpośrednio graniczy z ulicą i posiada bezpośredni wjazd i wyjazd z ul. Legionowej z jednego kierunku.

Teren na którym usytuowany jest budynek (działka nr 1672) w ujęciu zasadniczym: posiada kształt względnie regularny – zbliżony do prostokąta (składający się z dwóch nieznacznie przesuniętych względem siebie boków), graniczy od strony:

- północno-zachodniej z działką nr 1673/2 (identyfikator działki: 206101\_1.0011.1673/2), częściowo zabudowaną obiektami kubaturowymi,
- północno-wschodniej z działką nr 1671/2 (identyfikator działki: 206101\_1.0011.1671/2), częściowo zabudowaną obiektami kubaturowymi
- południowo-wschodnie z działką nr 1677 (identyfikator działki: 206101\_1.0011.1677), działka drogowa (ul. Legionowa)
- południowo-zachodniej z działką nr 1674 (identyfikator działki: 206101\_1.0011.1674), częściowo zabudowaną obiektami kubaturowymi.

Budynek biurowy wolnostojący o 5ciu kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej o zróżnicowanym poziomie powierzchni podpiwniczenia. Elewacja: tynk strukturalny na ociepleniu ze styropianu. W 2023 roku w pomieszczeniach założona została centralna klimatyzacja z klimatyzatorami zamontowanymi na połaci dachu i sterowaniem w portierni, na parterze budynku.

Budynek wymaga dostosowania do przepisów przeciwpożarowych – właściciel posiada postanowienie Komendanta Głównego Państwowej Straży Pożarnej.

### 3. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym i sposób jej zagospodarowania:

Obszar, na którym położona jest działka i budynek jest objęty aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XL VIII/543/13 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2013 r.).

Przeznaczenie obszaru, na którym położona jest nieruchomość to teren zabudowy usługowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości: usługowo – biurowy. Nieruchomość wynajmowana na potrzeby Oddziału Regionalnego Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego.

## II. Informacje prawne

1. Niniejsze postępowanie prowadzi się w języku polskim wyłącznie w formie pisemnej.
2. Sprzedający oświadcza, iż czynności związane z przygotowaniem oraz przeprowadzeniem postępowania wykonują osoby zapewniające bezstronność i obiektywizm.



# FUNDUSZ SKŁADKOWY

## Ubezpieczenia Społecznego Rolników

---

3. Sprzedający może unieważnić lub odwołać postępowanie w każdym czasie bez podawania przyczyn. Oferenci nie mają prawa do dochodzenia z tego tytułu odszkodowania.
4. Kupujący ponosi wszystkie koszty związane z zakupem nieruchomości, w tym koszty opłat za czynności notarialne.

### III. Warunki udziału w postępowaniu

1. Warunkiem koniecznym dopuszczenia potencjalnego Kupującego do udziału w postępowaniu dot. sprzedaży nieruchomości oraz złożenia przez niego oferty jest uprzednie zawarcie porozumienia ze Sprzedającym, będącym wynajmującym budynek, w przedmiocie zasad dalszego obowiązywania lub zakończenia umowy najmu.
2. Spełnienie powyższego warunku zostanie potwierdzone w formie protokołu uzgodnień podpisanego przez Sprzedającego oraz potencjalnego Kupującego. Wpłata wadium zgodnie z zasadami określonymi w pkt. V.
3. Złożenie oferty na formularzu wypełnionym wg wzoru, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego Ogłoszenia.

### IV. Etapy postępowania

Postępowanie jest prowadzone w formie pisemnego przetargu publicznego w podziale na 3 etapy:

**Etap I przetarg publiczny** z udziałem oferentów tj. otwarcie ofert, odczytanie nazwisk i adresów oferentów oraz zaproponowane ceny zakupu nieruchomości.

**Etap II analiza złożonych ofert** pod kątem zgodności z warunkami zawartymi w ogłoszeniu o przetargu oraz zgodności z obowiązującymi przepisami. Ocena ofert w oparciu o wskazane w warunkach przetargu kryteria oraz oferenta, który zaoferował cenę najwyższą.

**Etap III** - w razie ustalenia, że dwóch lub więcej oferentów zaoferowało taką samą najwyższą cenę Sprzedający wystąpi do tych oferentów o ponowne złożenie ofert cenowych.

### V. Wadium

1. Warunkiem udziału w postępowaniu jest wniesienie wadium w wysokości 800 000,00 PLN przed terminem składania ofert.
2. Wadium wpłaca się w pieniądzu przelewem na rachunek bankowy Sprzedającego w BOŚ o numerze 07 1540 1157 2001 6611 3276 0002.



# FUNDUSZ SKŁADKOWY

## Ubezpieczenia Społecznego Rolników

3. Wadium należy wpłacić po zakończeniu i zaakceptowaniu przez strony uzgodnień pomiędzy Sprzedającym a Oferentem w zakresie warunków dotyczących obowiązującego najmu nieruchomości, w szczególności zasad kontynuacji lub zakończenia umowy najmu oraz terminu wydania nieruchomości, zgodnie z Rozdziałem III pkt 1 niniejszego Ogłoszenia, jednak najpóźniej do dnia **16 grudnia 2025** do godziny **13.00**. Za datę wpłaty wadium uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na wskazany rachunek bankowy Sprzedającego.
4. Wadium wniesione przez uczestnika postępowania, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza, zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży nieruchomości.
5. Wadium wniesione przez uczestnika postępowania, którego oferta nie zostanie wybrana jako najkorzystniejsza bądź uczestnika, który złożył ofertę bez dokonania uzgodnień z Rozdziału III pkt 1 Ogłoszenia, podlega zwrotowi w kwocie nominalnej, bez odsetek, w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyników postępowania.
6. Sprzedający zatrzymuje wadium w przypadku, gdy oferent, którego oferta została wybrana, uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży, w szczególności w razie nieprzystąpienia do podpisania aktu notarialnego w terminie wyznaczonym przez Sprzedającego, odmowy zawarcia umowy na warunkach określonych w ogłoszeniu lub przyjętych przez Sprzedającego, nieprzedstawienia wymaganych dokumentów lub oświadczeń, których złożenie stanowi warunek zawarcia umowy, braku współdziałania wymaganego do zawarcia umowy, w tym nieudzielenia niezbędnych informacji, odmowy przekazania danych lub niepodjęcia czynności umożliwiających podpisanie aktu, a także wycofania oferty po jej wyborze przez Sprzedającego.

### VI. Minimalna cena nieruchomości

1. Sprzedający oświadcza, iż minimalna kwota zakupu nieruchomości nie może być niższa niż **8 000 000,00 PLN netto** (słownie złotych: *osiem milionów 00/100*).
- Transakcja zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 r. poz. 775, 894, 896, 1203.)**
2. Nie dopuszcza się możliwości płatności w ratach.
  3. Uczestnik postępowania powinien złożyć ofertę na Formularzu ofertowym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego ogłoszenia.
  4. Oferty z ceną niższą niż minimalna wskazana w pkt. 1. zostaną odrzucone.
  5. W przypadku uczestnika będącego osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, wraz z ofertą należy przedłożyć wypis z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności



# FUNDUSZ SKŁADKOWY

## Ubezpieczenia Społecznego Rolników

Gospodarczej.

W przypadku podmiotów wpisanych do KRS wraz z ofertą należy przedłożyć aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego.

6. W przypadku składania oferty przez pełnomocnika podmiotu, o którym mowa w ust. 3 powyżej, wraz z ofertą należy przedłożyć aktualny dokument umocowania, uprawniający pełnomocnika do złożenia oferty w postępowaniu.
7. Wszelkie dokumenty sporządzone w języku obcym winny być przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.
8. Kopie dokumentów, składane wraz ofertą, winny posiadać potwierdzenie za zgodność z oryginałem.
9. Oferta oraz wszelkie dokumenty wraz z nią przedkładane winny być opatrzone podpisem uczestnika postępowania lub osoby przez niego umocowanej.

### VII. Termin związania ofertą

Uczestnik postępowania jest związany ofertą przez okres 60 dni od dnia upływu terminu składania ofert.

### VIII. Termin i miejsce składania ofert

1. Uczestnik postępowania składa ofertę w terminie do **16 grudnia 2025 r. do godziny 14.00.** Oferty złożone po terminie zostaną odrzucone.
2. Oferta wraz z załącznikami powinna zostać złożona w formie pisemnej, w zaklejonej kopercie z dopiskiem: „OFERTA W POSTĘPOWANIU NA ZAKUP NIERUCHOMOŚCI W BIAŁYMSTOKU – NIE OTWIERAĆ PRZED **16 grudnia 2025 r. do godziny 14.00**”
3. Miejscem składania ofert jest Biuro Zarządu Funduszu Składowego Ubezpieczenia Społecznego Rolników, ul. Stanisława Moniuszki 1a, 00-014 Warszawa.
4. Otwarcie ofert nastąpi w miejscu wskazanym w pkt. 3 o godzinie 14:15.
5. Otwarcie ofert jest jawne. Wyniki otwarcia zostaną opublikowane na internetowej Funduszu Składowego.

### IX. Kryteria oceny ofert

1. Sprzedający oświadcza, iż uczestnik postępowania może zdobyć maksymalnie 100 pkt w ramach oceny oferty.
2. Zaoferowana kwota zakupu stanowi 100 % kryterium oceny ofert.



# FUNDUSZ SKŁADKOWY

## Ubezpieczenia Społecznego Rolników

---

3. W przypadku gdy oferty najkorzystniejsze zawierać będą taką samą cenę, Sprzedający wystąpi do oferentów o ponowne złożenie ofert cenowych.

### X. Informacje dodatkowe

1. Osobami kontaktowymi po stronie Sprzedającego jest Pan Krzysztof Placek nr tel. 22 439-03-88, e-mail: [funduszskladkowy@fsusr.gov.pl](mailto:funduszskladkowy@fsusr.gov.pl).
2. Termin protokolarnego przekazania budynku zostanie uzgodniony z Kupującym po wpłacie wadium i po rozstrzygnięciu postępowania, przed podpisaniem umowy sprzedaży.
3. Osoba kontaktowa po stronie Sprzedającego odpowie na wszelkie pytania uczestników postępowania lub osób zainteresowanych z zastrzeżeniem, iż zarówno przedmiot pytania jak i odpowiedź nie będą stanowiły czynu naruszającego rzetelność oraz obiektywność prowadzenia postępowania.
4. Nieruchomość można obejrzeć po uprzednim ustaleniu terminu z pracownikiem FSUSR, pod nr tel. 22 439-03-88 lub e-mail: [funduszskladkowy@fsusr.gov.pl](mailto:funduszskladkowy@fsusr.gov.pl).
5. Przedwstępna umowa sprzedaży lub umowa sprzedaży nieruchomości zawierana jest w formie aktu notarialnego w terminie do 14 dni od dnia wyboru nabywcy chyba że strony postanowią inaczej.
6. Niniejsze ogłoszenie ma charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeksu cywilnego (Dz.U.2025 r., poz. 1071). Fundusz Składowy Ubezpieczenia Społecznego Rolników zastrzega sobie prawo do zmiany warunków postępowania, jego unieważnienia lub odwołania w każdym czasie, bez podania przyczyny i bez ponoszenia jakichkolwiek skutków prawnych z tego tytułu. Wszystkie koszty związane z zakupem nieruchomości pokrywa nabywca.
7. Wszelkie koszty związane z zawarciem aktu notarialnego w całości ponosi nabywca.

Załączniki:

1. *Załącznik nr. 1 Formularz ofertowy*
2. *Inwentaryzacja powierzchniowa*
3. *Dokumentacja zdjęciowa*

ZARZĄD  
Funduszu Składowego  
Ubezpieczenia Społecznego Rolników  
*Tomasz Ślusarczyk*