

WARUNKI PRZETARGU I AUKCJI

na sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 530 m² położonej przy ul. Sarabandy 28E w Warszawie (dzielnica Ursynów) oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 21/3 z obrębem nr 1-09-66 zabudowanej budynkiem jednorodzinny, wolnostojącym, o dwóch kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej, z garażem w bryle budynku, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 149,16 m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00117747/2 wraz z udziałem w wysokości ¼ części w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej drogę dojazdową do budynków jednorodzinnych mieszkalnych, położonej przy ul. Sarabandy w Warszawie (dzielnica Ursynów) oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 21/4 z obrębem 1-09-66 o łącznej powierzchni 650 m², dla której Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem WA2M/00117748/9 wraz z ruchomościami stanowiącymi wyposażenie nieruchomości

§1

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest:
 - a) prawo własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 530 m² położonej przy ul. Sarabandy 28E w Warszawie (dzielnica Ursynów) oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 21/3 z obrębem nr 1-09-66 zabudowanej budynkiem jednorodzinny, wolnostojącym, o dwóch kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej, z garażem w bryle budynku, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 149,16 m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00117747/2 za cenę nie niższą niż 681.000,00 zł (słownie: sześćset osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych),
 - b) udział w wysokości ¼ części w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej drogę dojazdową do budynków jednorodzinnych mieszkalnych, położonej przy ul. Sarabandy w Warszawie (dzielnica Ursynów) oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 21/4 z obrębem 1-09-66 o łącznej powierzchni 650 m², dla której Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem WA2M/00117748/9 za cenę nie niższą niż 12.199,00 zł (słownie: dwanaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt dziewięć złotych),
 - c) ruchomości szczegółowo opisane w Załączniku nr 1 za łączną cenę nie niższą niż 4.750,00 zł (słownie: cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych).
- Tj. łączna cena minimalna przedmiotu przetargu wynosi 697.949,00 zł (słownie: sześćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset czterdzieści dziewięć złotych).**

2. Operaty szacunkowe sporządzone przez biegłego rzeczoznawcę Adama Rzemieniuka z dnia 14 lutego 2020 roku oraz 25 marca 2021 roku są udostępnione do wglądu w Kancelarii Wspólnicy. Malecha Krzemiński Noga Kancelaria Prawnicza sp.j., al. J. Ch. Szucha 8 p. II, 00-582 Warszawa, w godz. 9.00 – 17.00 oraz w aktach sprawy, sygn. akt: XIX GUp 1302/19 w czytelni Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Czerniakowska 100 A, 00-454 Warszawa.

§ 2

Podstawy prawne przetargu/aukcji

1. Przedmiot przetargu zbywany jest na zasadach określonych w niniejszych warunkach zatwierdzonych przez Sędziego komisarza w trybie przetargu (lub dodatkowo aukcji) określonych w art. 320 i nast. ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (dalej: „pu”), do których odpowiednio stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny.
2. Do przetargu/aukcji mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.
3. W przetargu nie mogą uczestniczyć podmioty, które nie mogą nabyć rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym zgodnie z art. 157a ust. 2 i 3 pu, a ponadto:
 - a) Sędzia komisarz i syndyk, ich małżonkowie, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoby pozostające z nimi w stosunku przysposobienia lub małzonek takiej osoby, jak również osoby pozostające z nim w faktycznym związku, wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, przy czym przeszkody te trwają mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia.
 - b) upadły.

§3

Cena wywoławcza, ogłoszenie, oferty

1. Łączna cena wywoławcza przedmiotu przetargu wynosi 697.949,00 zł brutto (słownie: sześćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset czterdzieści dziewięć złotych).
2. Ogłoszenie o przetargu zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym oraz na co najmniej jednym portalu internetowym .

3. Oferty należy składać do dnia 11 czerwca 2021 roku na adres: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Czerniakowska 100A, 00-454 Warszawa.

4. Decydująca jest data wpływu oferty do sądu. Oferta, która wpłynęła do sądu po terminie nie będzie rozpatrywana.

5. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie, którą należy umieścić w drugiej, większej kopercie. Każda z tych kopert powinna być zaadresowana do wskazanego sądu wraz z podaniem sygnatury akt XIX GUp 1302/19 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA PRZETARGOWA w postępowaniu upadłościowym Piotra Sałaty” i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.

6. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:

- a) Dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko lub wskazanie firmy oferenta, adres/adres rejestrowy oferenta, forma prawna oferenta oraz numeru KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej nr PESEL.
- b) Aktualny (nie starszy niż 3 miesiące) wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta).
- c) Oferowana cena nabycia brutto **przedmiot przetargu** winna być wyrażona kwotowo i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie.
- d) Dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy (w przypadku braku dowodu wpłaty o przyjęciu oferty decyduje oświadczenie syndyka o zaksięgowaniu kwoty wadium na rachunku masy upadłości w wymaganym terminie).
- e) Zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
- f) Oświadczenie o przyjęciu warunków przetargu.
- g) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiot przetargu oraz jego opisem i oszacowaniem i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
- h) Oświadczenie, iż oferent przyjmuje do wiadomości wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na zasadzie art. 558 § 1 k.c. oraz art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe.
- i) Wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy.
- j) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w przetargu i aukcji.
- k) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku niewybrania oferty.

- l) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach.
- m) Oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 2 ust. 3 niniejszych warunków;
- n) Oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa przedmiot przetargu do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu przetargu do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia przedmiotu przetargu do majątku wspólnego małżonków ofertę może złożyć jeden z nich, jednakże zgodnie z art. 37 § 1 pkt. 3 ustawy z dnia 25 lutego 1964 Kodeks rodzinny i opiekuńczy wymagana jest zgoda drugiego małżonka. Zgoda drugiego małżonka na nabycie przedmiotu przetargu do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu przetargu, złożenie oferty oraz udział w licytacji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w licytacji.

§ 4

Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości 70.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt tysięcy złotych).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Piotra Sałaty w upadłości w banku SANTANDER BANK POLSKA S.A. o numerze: 04 1090 1870 0000 0001 4370 9325, z dopiskiem „Przetarg – sygn. akt. XIX GUp 1302/19” najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty w/w wadium na w/w rachunek bankowy.

§ 5

Przetarg pisemny

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi na posiedzeniu jawnym dnia 16 czerwca 2021 roku o godzinie 10:15 w budynku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Czerniakowska 100 A, 00 - 454 Warszawa w sali nr 120.
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyka w obecności Sędziego komisarza i przybyłych oferentów.

3. Przetarg pod nadzorem Sędziego komisarza i w obecności przybyłych oferentów prowadzi syndyk masy upadłości Piotra Sałaty w upadłości lub jego pełnomocnik.
4. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa (w przypadku gdy nastąpiła zmiana w stosunku do § 3 pkt. 6 lit. j)).
5. Przystępując do przetargu syndyk wykonuje następujące czynności:
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu
 - b) ustala liczbę złożonych ofert
 - c) sprawdza czy wadium zostało wpłacone przez oferentów
 - d) otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
 - 1.odpowiadają warunkom regulaminu przetargu
 - 2.zostały złożone w wyznaczonym terminie
 - 3.zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta
 - 4.w wyniku tych czynności ustala które, oferty spełniają warunki przetargu oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania
6. Po stwierdzeniu, iż złożone oferta/oferty spełniają warunki formalne przewidziane powyżej syndyk ustala wysokość złożonych ofert. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej oraz wpłaty wadium, syndyk dokonuje wyboru tego oferenta.

§ 6

Aukcja

1. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki przetargu, syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji (przetarg ustny) wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone na następujących warunkach:
 - a) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena łączna zaoferowana za wszystkie składniki będące przedmiotem niniejszego przetargu, zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do licytacji,
 - b) oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył wyższą ofertę,
 - c) licytacja odbywa się w ten sposób, iż prowadzący ją syndyk rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy licytacji oferują ceny wyższe, z tym, że podwyższenie ceny nie może być niższe niż wynosi ustalona w regulaminie kwota postąpienia,
 - d) postąpienie w licytacji ustala się na kwotę 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych),

- e) syndyk wybiera ofertę uczestnika licytacji (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą cenę łączną za wszystkie składniki będące niniejszego przedmiotu przetargu, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej przybiciem.
 - f) syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
2. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, syndykowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.

§ 7

Rozstrzygnięcie przetargu i zawarcie umowy sprzedaży

1. Wybór oferenta dokonany przez syndyka wymaga zatwierdzenia przez Sędziego komisarza.
2. Sędzia komisarz wydaje postanowienie zatwierdzające wybór oferenta na posiedzeniu, na którym rozpoznano oferty.
3. Sędzia komisarz może odroczyć wydanie postanowienia o zatwierdzeniu wyboru oferenta o tydzień. W takim przypadku postanowienie o **zatwierdzeniu wyboru** oferenta podlega obwieszczeniu w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.
4. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte przysługuje zwrot wpłaconego wadium w ciągu 14 dni od dnia dokonania wyboru oferenta bez odsetek na rachunek bankowy wskazany przez oferenta w treści oferty.
5. Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę przed podpisaniem umowy wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży.
6. W przypadku gdy oferent, którego wybrał syndyk i zatwierdził Sędzia komisarz będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży przedmiotu przetargu w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy **w terminie 4 (słownie: czterech) miesięcy od dnia zatwierdzenia wyboru oferty**, wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości.
7. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
8. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.

9. Łączna cena nabycia wszystkich składników majątkowych będących przedmiotem niniejszego przetargu zaoferowana przez nabywcę wyłonionego w drodze aukcji, zostanie proporcjonalnie rozdzielona w umowie sprzedaży w następujących proporcjach:

- a) cena nabycia przedmiotu przetargu wymienionego w § 1 pkt. 1 lit. a będzie stanowić wartość 0,975716 części łącznej ceny nabycia zaoferowanej przez nabywcę wyłonionego w drodze aukcji za wszystkie składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego przetargu,**
- b) cena nabycia przedmiotu przetargu wymienionego w § 1 pkt. 1 lit. b będzie stanowić wartość 0,017478 części łącznej ceny nabycia zaoferowanej przez nabywcę wyłonionego w drodze aukcji za wszystkie składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego przetargu,**
- c) cena nabycia przedmiotu przetargu wymienionego w § 1 pkt. 1 lit. c będzie stanowić wartość 0,006806 części łącznej ceny nabycia zaoferowanej przez nabywcę wyłonionego w drodze aukcji za wszystkie składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego przetargu.**

10 . Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot przetargu.

11. Sprzedaż przedmiotu przetargu Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.

12. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia przetargu bez wyboru oferty w szczególnie uzasadnionych przypadkach po ich wskazaniu.

13. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu cywilnego.