

REGULAMIN KONKURSU OFERT

na sprzedaż w postępowaniu upadłościowym Izabeli Kaczmarek w upadłości, sygn. akt. XVIII GUp

1353/19

oraz w postępowaniu upadłościowym Ireneusza Kaczmarka w upadłości, sygn. akt. XVIII GUp 1354/19

§1

Przedmiot konkursu ofert

1. Przedmiotem konkursu ofert są:

1) w postępowaniu upadłościowym Izabeli Kaczmarek w upadłości:

- a) udział w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działki ewidencyjne nr 12/18 i 12/30, z obrębu 4-02-28, położonej przy ul. Modlińskiej 330J, w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, o łącznej powierzchni 363 m², na której posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, o powierzchni użytkowej 138,37 m². Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00436213/9 **za cenę nie niższą niż 249.438,20 zł (słownie: dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta trzydzieści osiem złotych 20/100),**
- b) udziału w wysokości 510/8010 części w nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej drogę dojazdową, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 12/29, z obrębu 4-02-28, w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, o powierzchni 801 m². Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00436243/8 **za cenę nie niższą niż 280,90 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt złotych 90/100),**
- c) udziału w wysokości 500/19470 części w nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej drogę dojazdową, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 12/58, z obrębu 4-02-28, w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, o powierzchni 1947 m². Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00436244/5 **za cenę nie niższą niż 280,90 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt złotych 90/100),**

2) w postępowaniu upadłościowym Ireneusza Kaczmarka w upadłości:

- a) udział w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działki ewidencyjne nr 12/18 i 12/30, z obrębu 4-02-28, położonej przy ul. Modlińskiej 330J, w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, o łącznej powierzchni 363 m², na której posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, o powierzchni użytkowej 138,37 m². Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX

Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00436213/9 **za cenę nie niższą niż 249.438,20 zł (słownie: dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta trzydzieści osiem złotych 20/100),**

b) udziału w wysokości 510/8010 części w nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej drogę dojazdową, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 12/29, z obrębu 4-02-28, w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, o powierzchni 801 m². Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00436243/8 **za cenę nie niższą niż 280,90 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt złotych 90/100),**

c) udziału w wysokości 500/19470 części w nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej drogę dojazdową, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 12/58, z obrębu 4-02-28, w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, o powierzchni 1947 m². Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00436244/5 **za cenę nie niższą niż 280,90 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt złotych 90/100),**

Łączna wartość przedmiotu konkursu ofert stanowi kwotę 500.000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych).

2. Operaty szacunkowe sporządzone przez biegłego rzeczoznawcę Karolinę Kościuszkę z dnia 28 kwietnia 2020 roku są udostępnione do wglądu w Kancelarii Wspólnicy. Malecha Krzemiński Noga – al. Szucha 8 II p., 00-582 Warszawa w godz. 9.00 – 17.00.

3. Syndyk informuje, iż w dniu 1 czerwca 2021 roku wierzyciel hipoteczny tj. MBank S.A. wydał Oświadczenie dot. wyrażenia zgody na wykreślenie z działu IV księgi wieczystej WA3M/00436213/9 hipoteki kaucyjnej do kwoty 570.000,00 zł ustanowionej na zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z tytułu umowy nr 00143552/2004 o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych „MultiPlan” waloryzowany kursem CHF z 26 października 2004 roku pod warunkiem wpłaty na rachunek techniczny banku kwoty zgłoszonej wierzytelności nie mniejszej niż 213.029,28 zł. Oświadczenie jest ważne do 1 sierpnia 2021 roku. Jednocześnie Syndyk wystąpi do wierzyciela hipotecznego z wnioskiem o wydłużenie obowiązywania ww. oświadczenia do dnia potencjalnego zawarcia umowy, tj. do 4 miesięcy (zgodnie z §7 pkt. 5 regulaminu konkursu ofert), licząc od dnia wyłonienia nabywcy, przy czym nabywca ma świadomość ryzyka ewentualnego nieprzedłużenia oświadczenia ze skutkami wynikającymi z §3 pkt. 6 lit. o regulaminu konkursu ofert. Oświadczenie jest udostępnione do wglądu w Kancelarii Wspólnicy. Malecha Krzemiński Noga – al. Szucha 8 II p., 00-582 Warszawa w godz. 9.00 – 17.00.

§ 2

Podstawy prawne konkursu ofert

1. Przedmiot konkursu ofert zbywany jest na zasadach określonych w niniejszym regulaminie konkursu

ofert w ramach sprzedaży z wolnej ręki na podstawie stosownych postanowień Sędziego Komisarza.

2. Do konkursu ofert mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną mogące nabyć przedmiot konkursu ofert zgodnie z oświadczeniem określonym w § 3 ust. 6 lit. o).
3. W konkursie ofert 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 Pr.up., a ponadto:
 - a) Sędzia komisarz i syndyk, ich małżonkowi, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoby pozostające z nimi w stosunku przysposobienia lub małżonek 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 konkursu ofert wynosi 500.000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych).
2. Ogłoszenie o konkursie ofert zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie na co najmniej trzech portalach internetowych.
3. Oferty należy składać do dnia 21 czerwca 2021 roku na adres Kancelarii Syndyka Marcina Krzemińskiego, Al. J. Ch. Szucha 8, II piętro, 00-852 Warszawa.
4. Decydująca jest data wpływu oferty do kancelarii. Oferta, która wpłynęła do kancelarii 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 syndyka wraz z podaniem sygnatur akt XVIII GUp 1353/19 oraz XVIII GUp 1354/19 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM XVIII GUp 1353/19 ORAZ XVIII GUp 1354/19” 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), a w przypadku osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej kopia aktualnego dowodu osobistego.
 - c) Oferowana cena nabycia brutto za przedmiot konkursu ofert która winna być wyrażona kwotowo

i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie.

- d) Dowody wpłaty wadium na wskazane rachunki bankowe.
- e) Zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umów sprzedaży w formie aktu notarialnego.
- f) Oświadczenie o przyjęciu regulaminu konkursu ofert.
- g) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości i ruchomości oraz ich 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 konkursie ofert i aukcji.
- k) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na które mają zostać zwrócone wadia w przypadku nie wybrania 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 niniejszego regulaminu.
- n) Oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa przedmiot konkursu ofert do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu ofert do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu ofert do majątku wspólnego małżonków ofertę małżonkowie mogą złożyć wspólnie lub 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 konkursu ofert do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu konkursu ofert, złożenie oferty oraz udział w licytacji, w tym również zgodę na możliwość dokonywania postępień na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w licytacji.
- o) Oświadczenie, że oferent zapoznał się z treścią art. 313 ust. 6 pu w zw. z art. 1012 i art. 1013 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (dalej jako: kpc) oraz są mu znane skutki prawne wynikające z tych przepisów dla niniejszego postępowania upadłościowego i zasad sprzedaży udziału w nieruchomości opisanej w §1 ust. 1 warunków konkursu ofert i nie wnosi oraz nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych uwag i zastrzeżeń.**

7. W przypadku objęcia ofertą niepełnego zakresu przedmiotu konkursu ofert opisanego w §1 ust. 1, oferta

podlega odrzuceniu.

§ 4

Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłacenie wadium w wysokości 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunki bankowe, w następujący sposób:
 - a) 25.000,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych) na rachunek masy upadłości Izabeli Kaczmarek w upadłości w Santander Bank Polska S.A. o numerze: 44 1090 1870 0000 0001 4451 3123, z dopiskiem „Konkurs ofert – sygn. akt. XVIII GUp 1353/19 – Modlińska”
 - b) 25.000,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych) na rachunek masy upadłości Ireneusza Kaczmarka w upadłości w Santander Bank Polska S.A. o numerze: 98 1090 1870 0000 0001 4691 6781, z dopiskiem „Konkurs ofert – sygn. akt. XVIII GUp 1354/19 – Modlińska”najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania obu w/w wadium na w/w rachunkach bankowych.

§ 5

Część pisemna

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w kancelarii syndyka dnia 23 czerwca 2021 roku o godzinie 12:00, Al. J. Ch. Szucha 8, II piętro, 00-582 Warszawa.
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyka lub jego pełnomocnika i przybyłych oferentów.
3. Konkurs w obecności przybyłych oferentów prowadzi syndyk masy upadłości Marcin Krzemiński lub jego pełnomocnik.
4. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa (w przypadku gdy nastąpiła zmiana danych zgodnie z § 3 pkt. 6 lit. j).
5. Przystępując do konkursu ofert syndyk wykonuje następujące czynności:
 1. stwierdza prawidłowość ogłoszenia o konkursie ofert
 2. ustala liczbę złożonych ofert
 3. sprawdza czy wadium zostało wpłacone przez oferentów
 4. otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
 - a) odpowiadają warunkom regulaminu konkursu ofert
 - b) zostały złożone w wyznaczonym terminie
 - c) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta
 - d) w wyniku tych czynności ustala które, oferty spełniają warunki regulaminu konkursu ofert 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 regulaminu konkursu ofert, syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone na następujących warunkach:
 - a) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa łączna cena zaoferowana za przedmiot niniejszego konkursu ofert, 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 łącznej 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 łączną cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej przybicciem.
 - f) syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
2. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny łącznej i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, syndykowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.

§ 7

Rozstrzygnięcie konkursu ofert i zawarcie umowy sprzedaży

1. Wybór oferenta dokonany przez syndyka lub jego pełnomocnika nie wymaga zatwierdzenia przez Sędziego komisarza.
2. Sprzedaż nastąpi z zachowaniem prawa pierwokupu w każdym przypadku gdy jest to przewidziane przez przepisy prawa.
3. 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.
4. Wadium wpłacone przez oferenta, którego ofertę wybrano podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę przed podpisaniem umowy wyłącznie w formie przelewu na właściwy rachunek bankowy dla masy upadłości odpowiednio według przynależności

składników przedmiotu konkursu ofert wymienionych w § 1 pkt 1 oraz proporcjonalnie do części określonych w § 7 pkt 8, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, tj.:

- a) na rachunek masy upadłości Izabeli Kaczmarek w upadłości w Santander Bank Polska S.A. o numerze: 44 1090 1870 0000 0001 4451 3123;
- b) na rachunek masy upadłości Ireneusza Kaczmarka w upadłości w Santander Bank Polska S.A. o numerze: 98 1090 1870 0000 0001 4691 6781.

5. W przypadku, gdy oferent, którego wybrał syndyk będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży przedmiotu konkursu ofert w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy w terminie 4 (słownie: czterech) miesięcy od dnia wyłonienia nabywcy, wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości.
6. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
7. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
8. Łączna cena nabycia wszystkich składników majątkowych będących przedmiotem niniejszego konkursu ofert zaoferowana przez nabywcę wyłonionego w drodze aukcji zostanie proporcjonalnie rozdzielona w umowie sprzedaży w następujących proporcjach zaokrąglonych do pełnych złotych:
 - a. Cena nabycia przedmiotu konkursu ofert wymienionego w § 1 pkt 1 ppkt 1) lit. a będzie stanowić 0,498876 części łącznej ceny nabycia zaoferowanej przez nabywcę wyłonionego w drodze aukcji za wszystkie składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego konkursu ofert.
 - b. Cena nabycia przedmiotu konkursu ofert wymienionego w § 1 pkt 1 ppkt 1) lit. b będzie stanowić 0,000562 części łącznej ceny nabycia zaoferowanej przez nabywcę wyłonionego w drodze aukcji za wszystkie składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego konkursu ofert.
 - c. Cena nabycia przedmiotu konkursu ofert wymienionego w § 1 pkt 1 ppkt 1) lit. c będzie stanowić 0,000562 części łącznej ceny nabycia zaoferowanej przez nabywcę wyłonionego w drodze aukcji za wszystkie składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego konkursu ofert.
 - d. Cena nabycia przedmiotu konkursu ofert wymienionego w § 1 pkt 1 ppkt 2) lit. a będzie stanowić 0,498876 części łącznej ceny nabycia zaoferowanej przez nabywcę wyłonionego w drodze aukcji za wszystkie składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego konkursu ofert.
 - e. Cena nabycia przedmiotu konkursu ofert wymienionego w § 1 pkt 1 ppkt 2) lit. b będzie stanowić 0,000562 części łącznej ceny nabycia zaoferowanej przez nabywcę wyłonionego w drodze aukcji za wszystkie składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego konkursu ofert.
 - f. Cena nabycia przedmiotu konkursu ofert wymienionego w § 1 pkt 1 ppkt 2) lit. c będzie stanowić 0,000562 części łącznej ceny nabycia zaoferowanej przez nabywcę wyłonionego w drodze aukcji za wszystkie składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego konkursu ofert.

9. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot konkursu ofert.
10. Sprzedaż nastąpi na podstawie dwóch odrębnych umów sprzedaży (po jednym dla każdego z postępowań upadłościowych) u jednego Notariusza w jednym czasie. Syndyk zastrzega sobie prawo wyboru kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta umowa sprzedaży przedmiotu konkursu ofert.
11. Sprzedaż nieruchomości Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
12. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia konkursu ofert 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.