

**WARUNKI PRZETARGU I AUKCJI
NA SPRZEDAŻ**

1/ prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny usytuowanej przy ul. Osada Rybacka 10C w Gdyni, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych -księga wieczysta KW nr GD1Y/00019957/7, nieruchomość stanowi działkę nr 1659, obręb 21, Oksywie, obszar 0,0900 ha, sposób korzystania – tereny mieszkaniowe, działka zabudowana budynkami nr 1009 / pow. zabudowy 190 m²/ i 1010 / budynki garaży - pow. 32m²/, zabudowa z 1994 r.

2/ prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej usytuowanej przy ul. Osada Rybacka 10D w Gdyni, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych - KW nr GD1Y/00021746/2, nieruchomość stanowi działkę nr 1644, obręb 21, Oksywie, obszar 0,1338 ha, sposób korzystania – zurbanizowane tereny niezabudowane /

§1

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest:

1.1. prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny usytuowanej przy ul. Osada Rybacka 10C w Gdyni, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych -księga wieczysta KW nr GD1Y/00019957/7, nieruchomość stanowi działkę nr 1659, obręb 21, Oksywie, obszar 0,0900 ha, sposób korzystania – tereny mieszkaniowe, działka zabudowana budynkami nr 1009 / pow. zabudowy 190 m²/ i nr 1010 / budynki garaży - pow. 32m²/, zabudowa z 1994 r.

1.2 prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej usytuowanej przy ul. Osada Rybacka 10D w Gdyni, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych -księga wieczysta KW nr GD1Y/00021746/2, nieruchomość stanowi działkę nr 1644, obręb 21, Oksywie, obszar 0,1338 ha, sposób korzystania – zurbanizowane tereny niezabudowane /

Nieruchomości zbywane są łącznie.

2. Operat szacunkowy sporządzony został przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego Wiesława Siluk z dnia 31.10.2019, który jest udostępniony do wglądu w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego ul. Kasprowicza 68/52, 01-949 Warszawa w godz. 9.00 – 17.00 oraz w aktach sprawy sygn. akt: XIX GUp 1244/19 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. 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.
2. 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 Pr.up., a ponadto:
 - a) Sędzia komisarz i syndyk, ich małżonkowie, 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. Cena wywoławcza przedmiotu przetargu wynosi 1.405.300,00 zł brutto (słownie: jeden milion czterysta pięć tysięcy trzysta złotych brutto). Udział pierwszej nieruchomości w określonej cenie sprzedaży wynosi 72%, zaś drugiej 28%.
2. Ogłoszenie o przetargu zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym oraz na co najmniej trzech portalach internetowych dot. nieruchomości.
3. Oferty należy składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 4 marca 2020 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 , z dopiskiem oferta przetargowa , XIX GUp 1244/19.
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 1244/19 wraz z dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA PRZETARGOWA w postępowaniu upadłościowym Katarzyny Czajka 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 zamieszkania /adres rejestrowy oferenta, forma prawna oferenta, oraz numer 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 z innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta),
- c) Oferowana cena nabycia brutto za składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego przetargu winny 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 nieruchomości oraz jej 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 (w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 roku).
- 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 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. 2 i 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 70 265,00 zł (słownie: siedemdziesiąt tysięcy dwieście sześćdziesiąt pięć złotych).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Katarzyny Czajka w upadłości w banku Santander Bank Polska SA o numerze 36 1090 1014 0000 0001 4344 0945 z dopiskiem „wadium - przetarg – sygn. akt. XIX GUp 1244/19 ” 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 w dniu 6 marca 2020 roku r. o godz. 12.00 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 119.
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyka lub jego pełnomocnika , w obecności Sędziego Komisarza i przybyłych oferentów.
3. Przetarg pod nadzorem Sędziego Komisarza i w obecności przybyłych oferentów prowadzi syndyk masy upadłości Katarzyny Czajka 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 w stosunku do § 3 pkt. 6 lit. j).

5. Przystępując do przetargu syndyk wykonuje następujące czynności:
 1. stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu
 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 przetargu
 - b) zostały złożone w wyznaczonym terminie
 - c) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta
 - d) 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 zaoferowana za nieruchomość będącą 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 10.000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych),
 - e) syndyk wybiera ofertę uczestnika licytacji (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą cenę, 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 wyborze oferenta podlega obwieszczeniu w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.
4. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte przysługuje zwrot wpłaconego wadium w ciągu 7 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 nieruchomości.
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 określonym w postanowieniu Sędziego komisarza, wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości.
7. Na podstawie art. 321 ust.1 prawa upadłościowego określić, że umowa sprzedaży może zostać zawarta w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące od dnia prawomocnego zatwierdzenia wyboru oferenta przez sędziego – komisarza.
8. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
9. Oferent zobowiązany jest dostarczyć wszystkie wymagane dokumenty potrzebne do sporządzenia umowy sprzedaży, do wskazanej przez syndyka kancelarii notarialnej
10. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
11. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot przetargu.

12. Sprzedaż nieruchomości Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
13. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia przetargu bez wyboru oferty w szczególnie uzasadnionych przypadkach po ich wskazaniu.
14. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. 2003 nr 60 póź. 535 z poz. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.