

**WARUNKI REGULAMINU SPRZEDAŻY I LICYTACJI  
NA SPRZEDAŻ**

- udział w wysokości ½ w prawie własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej nr 76 usytuowanej na XIII kondygnacji w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Komorskiej 8 w Warszawie, na terenie dzielnicy Praga Południe, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych -księga wieczysta nr WA6M/00463018/1 wraz z udziałem w wysokości 6122/6554152 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, nr KW WA6M/00210421/1.  
Powierzchnia lokalu wynosi 59,60 m<sup>2</sup>.

§1

**Przedmiot sprzedaży**

1. Przedmiotem SPRZEDAŻY jest:

udział w wysokości ½ w prawie własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej nr 76 usytuowanej na XIII kondygnacji w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Komorskiej 8 w Warszawie, na terenie dzielnicy Praga Południe, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych -księga wieczysta nr WA6M/00463018/1 wraz z udziałem w wysokości 6122/6554152 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, nr KW WA6M/00210421/1.  
Powierzchnia lokalu wynosi 59,60 m<sup>2</sup>.

2. Operat szacunkowy sporządzony został przez biegłego sądowego Iwonę Harbus z dnia 04.10.2019 jest dostępny oraz inne informacje dot. przedmiotu sprzedaży dostępne są w Kancelarii Syndyka ul. Kasprowicza 68 lok. 52, 01-949 Warszawa w godz. 9-17.00 pon.-piat. sygn. akt: XIX GUp 1162/19.
3. Postanowienie Sądu z dnia 20 sierpnia 2020 r. przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż z wolnej ręki udziału w nieruchomości, o której mowa w par.1 pkt.1 i określeniu warunków sprzedaży.

§ 2

**Podstawy prawne sprzedaży/aukcji**

1. Do sprzedaży/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 61.713,00 zł brutto (słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy siedemset trzynaście złotych brutto).
2. Ogłoszenie o sprzedaży 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 22 września 2020 r. roku na adres : Kancelaria Syndyka ul. Kasprowicza 68 lok. 52 , 01-949 Warszawa, z dopiskiem oferta , XIX GUp 1162/19.
4. Decydująca jest data wpływu oferty do Kancelarii Syndyka. Oferta, która wpłynęła do Kancelarii Syndyka po terminie 22 września 2020 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 Kancelarii Syndyka wraz z podaniem sygnatury akt XIX GUp 1162/19 wraz z dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA w postępowaniu upadłościowym Roberta Pośniaka 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 sprzedaży.
- 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 6.000,00 zł (słownie: sześć tysięcy złotych).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Roberta Pośniaka w upadłości w banku Santander Bank Polska SA o numerze 03 1090 1753 0000 0001 1163 8406 z dopiskiem „wadium - – sygn. akt. XIX GUp 1162/19 ” 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**

### **Otwarcie ofert**

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w dniu 24 września 2020 r. o godz. 12.00 w Kancelarii Syndyka ul. Kasprowicza 68 lok. 52 .
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyka lub jego pełnomocnika , w obecności przybyłych oferentów.
3. 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).
4. Przystępując do otwarcia ofert syndyk wykonuje następujące czynności:
  1. stwierdza prawidłowość ogłoszenia o sprzedaży
  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 sprzedaży
    - 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

5. 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**

### **Licytacja**

1. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki sprzedaży, syndyk zarządza przeprowadzenie licytacji (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 licytacji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik (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 5.000,00 zł ( pięć 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 wyboru ofert i zawarcie umowy sprzedaży**

1. Wybór oferenta dokonany przez syndyka nie wymaga zatwierdzenia przez Sędziego komisarza.
2. 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.
3. 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.

4. W przypadku gdy oferent, którego wybrał syndyk , będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży przedmiotu przetargu w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy sprzedaży w terminie 60 dni od daty wyboru oferty przez syndyka , wadium wpłacone przez oferenta ulega przypadkowi na rzecz masy upadłości. Oferent taki nie będzie także mógł uczestniczyć w następnym ogłoszonym przetargu.
5. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
6. Oferent zobowiązany jest dostarczyć wszystkie wymagane dokumenty potrzebne do sporządzenia umowy sprzedaży , do wskazanej przez syndyka kancelarii notarialnej
7. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
8. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot sprzedaży.
9. Sprzedaż nieruchomości Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
10. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia przetargu bez wyboru oferty, w szczególnie uzasadnionych przypadkach , po ich wskazaniu.
11. 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.