

## **WARUNKI REGULAMINU SPRZEDAŻY I LICYTACJI NA SPRZEDAŻ**

- własność nieruchomości lokalowej położonej na 4 kondygnacji budynku wielorodzinnego przy ul. E. J. Osmańczyka 28 nr 78 w Warszawie o pow. 61,60 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w wysokości 655/148685 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr WA1M/00458454/6,
- udział w wysokości 10/1500 w nieruchomości niemieszkalnej – hali garażowej, w której znajduje się miejsce postojowe nr 93, na kondygnacji podziemnej, dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr WA1M/00458144/0. Z własnością lokalu niemieszkalnego związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 48056/148685, KW nr WA1M/00338374/4.

### §1

#### **Przedmiot sprzedaży**

1. Przedmiotem SPRZEDAŻY jest:

- własność nieruchomości lokalowej położonej na 4 kondygnacji budynku wielorodzinnego przy ul. E. J. Osmańczyka 28 nr 78 w Warszawie o pow. 61,60 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w wysokości 655/148685 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr WA1M/00458454/6,
- udział w wysokości 10/1500 w nieruchomości niemieszkalnej – hali garażowej, w której znajduje się miejsce postojowe nr 93, na kondygnacji podziemnej, dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr WA1M/00458144/0. Z własnością lokalu niemieszkalnego związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 48056/148685, KW nr WA1M/00338374/4.

2. Operat szacunkowy sporządzony został przez biegłego sądowego Iwonę Harbuz z dnia 15.03.2021 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 160/21

### § 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 681.000,00 zł brutto (słownie: sześćset osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych brutto).
2. Ogłoszenie o sprzedaży zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym oraz na co najmniej dwóch portalach internetowych dot. nieruchomości.
3. Oferty należy składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 3 stycznia 2022 r. roku na adres : Kancelaria Syndyka ul. Kasprowicza 68 lok. 52 , 01-949 Warszawa, z dopiskiem oferta lokal Warszawa , XIX GUp 160/21.
4. Decydująca jest data wpływu oferty do Kancelarii Syndyka. Oferta, która wpłynęła do Kancelarii Syndyka po terminie 3 stycznia 2021 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 160/21 wraz z dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA lokal Warszawa w postępowaniu upadłościowym Katarzyny Stawiarz 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 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 34.050,00 zł (słownie: trzydzieści cztery tysiące pięćdziesiąt złotych).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Katarzyny Stawiarz w upadłości w banku Santander Bank Polska SA o numerze 43 1090 1014 0000 0001 4770 0962 z dopiskiem „wadium lokal Warszawa - – sygn. akt. XIX GUp 160/21” 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 5 stycznia 2022 r. o godz. 13.00 w Kancelarii Syndyka ul. Kasprowicza 68 lok. 52 III piętro.
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 w terminie,
  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 przybicciem.
  - 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 organ sądowy.
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. ( środki powinny być widoczne na rachunku masy upadłości w dniu poprzedzającym dzień podpisania umowy)
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 (dzień sporządzenia protokołu z otwarcia ofert i wyboru oferty) , 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 ,jeśli co do wyboru kancelarii notarialnej strony nie postanowią inaczej.
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 szczególności

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.