

## WARUNKI PRZETARGU I AUKCJI

na sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym czterokondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 9.969,6 m<sup>2</sup>, o nazwie Z1 położonej w miejscowości Rząska, gm. Zabierzów, pow. krakowskim, woj. małopolskim, stanowiącym działki ewidencyjne nr 13/5, 14/53 o pow. 10.915 m<sup>2</sup>, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach prowadzi księgę wieczystą pod numerem KR2K/00051976/1

### §1

#### Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest:

- a) prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym czterokondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 9.969,6 m<sup>2</sup>, o nazwie Z1 położonej w miejscowości Rząska, gm. Zabierzów, pow. krakowskim, woj. małopolskim, stanowiącym działki ewidencyjne nr 13/5, 14/53 o pow. 10.915 m<sup>2</sup>, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach prowadzi księgę wieczystą pod numerem KR2K/00051976/1 za cenę nie niższą niż 19.455.778,30 zł (słownie: dwadzieścia jeden milionów sześćset siedemnaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych),
- b) nieruchomości szczegółowo opisane w Załączniku nr 1, stanowiącego integralną część niniejszych warunków przetargu, za łączną cenę nie niższą niż 24.221,70 zł (słownie: dwadzieścia cztery tysiące dwieście dwadzieścia jeden złotych 70/100) brutto.

**Tj. łączna minimalna cena przedmiotu przetargu wynosi 19.480.000,00 zł (słownie: dziewiętnaście milionów czterysta osiemdziesiąt tysięcy złotych).**

2. Operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę Tadeusza Jaszewskiego z dnia 3 października 2022 roku jest udostępniony do wglądu w Kancelarii Syndyka: al. J. Ch. Szucha 8 p. II, 00-582 Warszawa, w godz. 9.00 – 17.00 oraz w aktach sprawy, sygn. akt: WA1M/GUp/13/2022.
3. Opinia podatkowa sporządzona przez doradcę podatkowego Witolda Missalę z dnia 13 stycznia 2023 roku jest udostępniona do wglądu w Kancelarii Syndyka: al. J. Ch. Szucha 8 p. II, 00-582 Warszawa, w godz. 9.00 – 17.00 oraz w aktach sprawy, sygn. akt: WA1M/GUp/13/2022.

## § 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 (w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 roku; dalej: „pu”), do których odpowiednio stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - 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, syndyk, ich małżonkowie, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoba pozostająca z nim w stosunku przysposobienia lub małzonek takiej osoby, jak również osoba pozostająca z nim w faktycznym związku, wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, przy czym przeszkody te trwają mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia.
  - b) Przedstawiciele upadłego.

## §3

### Cena wywoławcza, ogłoszenie, oferty

1. **Łączna cena wywoławcza przedmiotu przetargu wynosi 19.480.000,00 zł (słownie: dziewiętnaście milionów czterysta osiemdziesiąt tysięcy złotych).**
2. Ogłoszenie o przetargu zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie na co najmniej trzech portalach internetowych.
3. Pisemne oferty w języku polskim należy składać do dnia 26 maja 2023 roku na adres: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Czerniakowska 100A, 00-454 Warszawa, **podając sygn. akt WA1M/GUp/13/2022.**

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 WA1M/GUp/13/2022 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA PRZETARGOWA w postępowaniu upadłościowym USS FPROP (8) sp. z o.o. w upadłości” 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 kopia aktualnego dowodu osobistego.
  - c) **Wszelkie zezwolenia lub zgody, jeżeli ze względu na osobę czy firmę oferenta są one prawem wymagane według stanu na dzień składania oferty. W zależności od formy prawnej oferenta należy załączyć stosowne uchwały.**
  - d) **Oferowana cena nabycia** winna być wyrażona kwotowo i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie.
  - e) Dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy.
  - f) Zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
  - g) Oświadczenie o przyjęciu warunków przetargu.
  - h) **Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu przetargu oraz opisem i oszacowaniem i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń ani nie wnosi żadnych dodatkowych pytań odnoszących się do stanu faktycznego i prawnego nieruchomości.**
  - i) 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.
  - j) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w przetargu/aukcji.
  - k) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na który 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 (na każdej stronie).
- 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.
- o) Oświadczenie, oferenta, iż zapoznał się z treścią Opinii podatkowej z dnia 13 stycznia 2023 roku sporządzonej przez doradcę podatkowego Witolda Missalę, w szczególności z informacją, że przedmiotowa transakcja nie będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług (VAT) pod rygorem odrzucenia oferty.

#### **§ 4**

#### **Wadium**

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości 2.000.000,00 zł (słownie: dwa miliony złotych 00/00).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości USS FPROP (8) sp. z o.o. w upadłości w banku PKO BP S.A. o numerze: 55 1020 5561 0000 3802 3000 2933, z dopiskiem „Przetarg – sygn. akt WA1M/GUp/13/2022” 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 rachunku bankowym.

## § 5

### Przetarg pisemny

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi na posiedzeniu jawnym dnia 30 maja 2023 roku o godzinie 11:00 w budynku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XVIII 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 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 USS FPROP (8) sp. z o.o. w upadłości – Karolina Klunder - 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 przetargu syndyk lub jego pełnomocnik 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 przedmiot 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 lub jego pełnomocnik 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 (słownie: 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 **zatwierdzeniu** wyboru oferenta podlega obwieszczeniu w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.
4. Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia.

5. Cena nabycia przedmiotu przetargu ustalona w przetargu pomniejszona o wpłacone wadium powinna zostać zapłacona w złotych polskich na rachunek bankowy masy upadłości.
6. Oferent, którego oferta została wybrana i zatwierdzona, zobowiązany jest zawrzeć umowę nabycia **w terminie nie dłuższym niż cztery miesiące od dnia prawomocnego zatwierdzenia wyboru oferenta przez Sędziego – komisarza** i najpóźniej do trzeciego (3) dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy przenoszącej własność winien wpłacić na rachunek bankowy masy upadłości całą zaoferowaną cenę, przy czym nie spełnia tego warunku polecenie zapłaty, lecz wpływ kwoty na rachunek bankowy masy upadłości. Nieprzystąpienie oferenta do umowy sprzedaży lub/i brak wpłaty pełnej ceny powoduje, iż wpłacone wadium przepada na rzecz masy upadłości USS FPROP (8) sp. z o.o. w 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 następujący sposób:
  - a) cena nabycia przedmiotu przetargu opisanego w § 1 pkt. 1 lit. a) będzie stanowić wartość 0,998757 części łącznej ceny nabycia zaoferowanej przez nabywcę wyłonionego w drodze aukcji za wszystkie składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego przetargu,
  - b) cena nabycia przedmiotu przetargu opisanego w § 1 pkt. 1 lit. b) będzie stanowić wartość 0,001243 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.