

WARUNKI PRZETARGU I AUKCJI

na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, ul. Drawska, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WA1M/00283146/6, wraz z prawem własności posadowionych budowli stanowiących m.in. drogę prywatną wraz z urządzonymi miejscami postojowymi

§1

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, ul. Drawska, obręb 2-03-16, o powierzchni 5169 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WA1M/00283146/6, wraz z prawem własności posadowionych budowli stanowiących m.in. drogę prywatną wraz z urządzonymi miejscami postojowymi.
2. W skład przedmiotu przetargu (aukcji) nie wchodzi żadne inne prawa/rzeczy niż tylko te wyżej wymienione, w tym w szczególności w skład przedmiotu przetargu (aukcji) nie wchodzi:
 - a) środki pieniężne zgromadzone w kasie masy upadłości i na rachunkach bankowych masy upadłości, zarówno na dzień złożenia niniejszego wniosku, jak i jego zatwierdzenia przez Sędziego-komisarza oraz wszelkie środki pieniężne, które wpłyną do masy upadłości po tych dniach;
 - b) wszelkie wierzytelności i roszczenia przysługujące upadłemu i masie upadłości, a istniejące na dzień złożenia niniejszego wniosku oraz wszelkie wierzytelności i roszczenia, które powstaną po tym dniu;
 - c) jakiegokolwiek ruchomości.
3. Operat szacunkowy sporządzony przez biegłych rzeczoznawców Tomasza Kotrańskiego i Joannę Bondę, z dnia 04 grudnia 2017 roku jest udostępniony do wglądu w kancelarii Syndyka Marcina Krzemińskiego, al. J. Ch. Szucha 8, p. II, 00-582 Warszawa, w godz. 9.00 – 17.00 oraz w aktach sprawy sygn. akt: XVIII GUp 208/19 w czytelni Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Czerniakowska 100 A, 00-454 Warszawa.

§ 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 (dalej: „Pr.up.”), do których odpowiednio stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tj. z dnia 17 grudnia 2013 r. Dz.U. z 2014 r. poz. 121).

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 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 652.000,00 zł (słownie: sześćset pięćdziesiąt dwa tysiące złotych) netto. Sprzedaż co do zasady zwolniona jest z podatku VAT, z zastrzeżeniem, iż strony mogą opodatkować podatkiem VAT po złożeniu zgodnego oświadczenia w tym zakresie. W przypadku skorzystania ze zwolnienia podana cena jest ceną brutto. W przypadku opodatkowania przedmiotu przetargu podatkiem VAT podana cena jest ceną netto.
2. Ogłoszenie o przetargu zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym oraz na co najmniej jednym portalu internetowym.
3. Pisemne oferty należy składać do dnia 28 marca 2024 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 XVIII GUp 208/19.
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 XVIII GUp 208/19 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA PRZETARGOWA w postępowaniu upadłościowym Włodarzewska S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie – Warszawa, ul. Drawska (użytkowanie wieczyste)” 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).
- c) Oferowana cena nabycia za składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego przetargu winna 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.
- e) Zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
- f) Oświadczenie o przyjęciu warunków przetargu i ich zaakceptowaniu bez zastrzeżeń.
- g) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu przetargu 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.
- i) Wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy, według stanu na dzień składania oferty. W zależności od formy prawnej oferenta należy załączyć stosowne uchwały.
- 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. 3 niniejszych warunków przetargu.
- 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, iż w przypadku wyboru jego oferty przez syndyka i prawomocnego zatwierdzenia tak dokonanego wyboru przez Sędziego-komisarza, zobowiązuje się przystąpić do zawarcia umowy sprzedaży przed notariuszem wskazanym przez syndyka.
 - p) Oświadczenie, iż w przypadku wyboru jego oferty przez syndyka i prawomocnego zatwierdzenia tak dokonanego wyboru przez Sędziego-komisarza, zobowiązuje się dokonać odbioru przedmiotu umowy najpóźniej w akcie notarialnym, obejmującym zbycie przedmiotu przetargu, chyba że syndyk wyrazi zgodę na późniejszy odbiór.
 - q) Oświadczenie, iż w przypadku wyboru jego oferty przez syndyka i prawomocnego zatwierdzenia tak dokonanego wyboru przez Sędziego-komisarza, zobowiązuje się do zapłaty, najpóźniej w dniu poprzedzającym podpisanie umowy sprzedaży, pełnej wysokości kwoty podatku od czynności cywilnoprawnych z tytułu nabycia przedmiotu przetargu, na rachunek bankowy notariusza, przed którym ma być zawarta umowa sprzedaży.
 - r) Oświadczenie, iż oferent jest świadomy i akceptuje fakt, że:
 - przedmiot niniejszego przetargu obciążony jest szeregiem ograniczonych praw rzeczowych, ujawnionych w dziale III księgi wieczystej,
 - użytkownika obciążające przedmiot niniejszego przetargu pozostaną w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami albo jeżeli wartość użytkownika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia,
 - cena przedmiotu przetargu obejmuje wartość użytkowań obciążających przedmiot niniejszego przetargu, a tym samym cena nabycia nie zostanie pomniejszona o wartość tych praw (art. 313 ust. 3 ustawy Prawo upadłościowe),
 - sprzedaż przedmiotu przetargu podlega zwolnieniu od podatku VAT z zastrzeżeniem § 3 pkt 1 co do możliwości opodatkowania podatkiem VAT.
7. Oferta oraz załączone do niej oświadczenia muszą być sporządzone w języku polskim. W przypadku załączenia do oferty dokumentów w języku innym niż polski należy załączyć tłumaczenia przysięgłe takich dokumentów.

§ 4

Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości 65.000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Włodarzewska S.A.

w upadłości w banku BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A. o numerze: 16 1600 1462 1835 2272 9000 0001, z dopiskiem „Przetarg – sygn. akt. XVIII GUp 208/19 – Warszawa, ul. Drawska (użytkowanie wieczyste)” 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 4 kwietnia 2024 roku o godzinie 9:30 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 14.
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyka w obecności Sędziego-komisarza i przybyłych oferentów.
3. Przetarg pod nadzorem Sędziego-komisarza i w obecności przybyłych oferentów prowadzi syndyk masy upadłości Włodarzewska S.A. w upadłości 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 ust. 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 stanowił najwyższa cena zaoferowana za przedmiot 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 nie mniejszą niż 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 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.
3. Uzyskana najwyższa cena będzie stanowiła cenę sprzedaży, przy czym:
 - a) w przypadku zwolnienia z podatku VAT uzyskana cena będzie ceną brutto i nie obejmuje ona podatku od czynności cywilnoprawnych, który musi być odprowadzony przez nabywcę odrębnie od ceny sprzedaży,
 - b) w przypadku skorzystania z opodatkowania podatkiem VAT, uzyskana w przetargu cena będzie stanowiła cenę netto, do której doliczony zostanie należny podatek VAT według stawek z dnia sprzedaży.

§ 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 14 dni od dnia dokonania wyboru oferenta bez odsetek na rachunek bankowy wskazany przez oferenta w treści oferty.
5. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest w nieprzekraczalnym terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia prawomocnego zatwierdzenia wyboru jego oferty zawrzeć umowę sprzedaży przedmiotu przetargu w formie aktu notarialnego, a rachunek masy upadłości winien być uprzednio uznany całą kwotą stanowiącą cenę sprzedaży. Zastrzega się, iż strony będą dążyć do zawarcia umowy sprzedaży w terminie 2 (dwóch) miesięcy.
6. 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, przy czym nie spełnia tego warunku polecenie zapłaty, lecz wyłącznie wpływ kwoty na rachunek wskazany w § 4 ust. 2. Jednocześnie wyłączone są wszelkie inne, poza wskazanym w zdaniu poprzednim, sposoby wygaśnięcia zobowiązania z tytułu uregulowania ceny sprzedaży, w tym wyłączone jest prawo potrącania wierzytelności.
7. Wpłacone wadium ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości w przypadkach, gdy:
 - a) oferent, którego wybrał syndyk i zatwierdził Sędzia-komisarz nie wpłaci całości kwoty w sposób i w terminie wskazanym w § 7 ust. 6 lub
 - b) oferent, którego wybrał syndyk i zatwierdził Sędzia-komisarz nie zawrze umowy sprzedaży w terminie wskazanym w pkt § 7 ust. 5 lub syndyk odstąpi od podpisania umowy na skutek naruszenia przez oferenta warunków przetargu.
8. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
9. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
10. Z chwilą zawarcia umowy nabywca przejmie w posiadanie przedmiot przetargu, a pożytki/przychody i koszty zostaną proporcjonalnie rozliczone na dzień podpisania umowy.
11. Sprzedaż nieruchomości Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.

12. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia przetargu bez wyboru oferty lub odwołania przetargu.

13. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz.U. 2003 nr 60 póź. 535 z poz. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.