

## REGULAMIN KONKURSU OFERT

na sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną 51/3 obręb 4-09-26 położonej przy ul. Teofila Piecyka 27 w Warszawie o powierzchni 999 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem biurowo – usługowym o powierzchni użytkowej 1.140,32 m<sup>2</sup>, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem WA3M/00165695/0

### §1

#### Przedmiot konkursu ofert

1. Przedmiotem konkursu ofert jest:
  - a) prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną 51/3 obręb 4-09-26 położonej przy ul. Teofila Piecyka 27 w Warszawie o powierzchni 999 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem biurowo – usługowym o powierzchni użytkowej 1.140,32 m<sup>2</sup>, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem WA3M/00165695/0 za cenę nie niższą niż 2.141.269,40 zł (słownie: dwa miliony sto czterdzieści jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt dziewięć złotych 40/100) netto,
  - b) nieruchomości szczegółowo opisane w Załączniku nr 1, stanowiącego integralną część niniejszych warunków przetargu, za łączną cenę nie niższą niż 34.730,60 zł (słownie: trzydzieści cztery tysięcy siedemset trzydzieści złotych 60/100) netto.

**Tj. łączna minimalna cena przedmiotu przetargu wynosi 2.176.000,00 zł (słownie: dwa miliony sto siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych) netto.**

2. Operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę Adriana Borawskiego z dnia 30 grudnia 2021 roku jest udostępniony do wglądu w Kancelarii Wspólnicy. Malecha Krzemiński Noga Kancelaria Prawnicza sp.j., al. J. Ch. Szucha 8 p. II, 00-582 Warszawa, w godz. 9.00 – 17.00.
3. Opinia podatkowa z dnia 16 marca 2021 roku sporządzona przez doradcę podatkowego Pawła Kowalczyka jest udostępniona do wglądu w kancelarii syndyka tj. Wspólnicy. Malecha Krzemiński Noga Kancelaria Prawnicza sp.j. – al. Szucha 8 II p., 00-582 Warszawa w godz. 9.00 – 17.00.

### § 2

#### Podstawy prawne konkursu ofert/aukcji

1. Przedmiot konkursu ofert zbywany jest na zasadach określonych w niniejszym regulaminie konkursu ofert w ramach sprzedaży z wolnej ręki na podstawie Uchwały Rady Wierzycieli Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo – Kredytowej „NIKE”.
2. Do konkursu ofert/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 konkursie ofert 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. Łączna cena wywoławcza przedmiotu konkursu ofert wynosi **2.176.000,00 zł (słownie: dwa miliony sto siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych) netto**.
2. Ogłoszenie o konkursie ofert zostanie podane do wiadomości publicznej przez zamieszczenie na co najmniej trzech portalach internetowych.
3. Oferty należy składać do dnia 7 czerwca 2024 roku na adres Kancelarii Syndyka Jolanty Ogorzałek - Krzemińskiej, Al. J. Ch. Szucha 8, II piętro, 00-582 Warszawa.
4. Decydująca jest data wpływu oferty do kancelarii Syndyka. Oferta, która wpłynęła do kancelarii Syndyka 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 kancelarii Syndyka wraz z podaniem sygnatury akt XVIII GUp 91/21 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA w postępowaniu upadłościowym XVIII GUp 91/21 - PIECYKA” 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) Oferowana cena nabycia netto za przedmiot konkursu ofert 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 regulaminu konkursu ofert.
- g) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz jej opisem i oszacowaniem i nie wnoszeni 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.
- j) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w konkursie ofert i aukcji.
- k) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku niewybrania 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;
- n) Oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa przedmiot konkursu ofert do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu ofert do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu ofert 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 konkursu ofert do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu konkursu ofert, 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 16 marca 2021 roku sporządzonej przez doradcę podatkowego Pawła Kowalczyka, w szczególności z informacją, że określenie czy przedmiotowa transakcja będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług (VAT).**

#### § 4

##### Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłacenie wadium w wysokości 220.000,00 zł (słownie: dwieście dwadzieścia tysięcy złotych).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy prowadzony dla obsługi masy upadłości

Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo – Kredytowej „NIKE” w upadłości w banku PKO BP S.A. o numerze: 55 1020 5561 0000 3802 3000 2933, z dopiskiem „Przetarg – sygn. akt. XVIII GUp 91/21 – PIECYKA” 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**

### **Część pisemna**

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w kancelarii Syndyka dnia 11 czerwca 2024 roku o godzinie 12:00, Al. J. Ch. Szucha 8, II piętro, 00-582 Warszawa.
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyka lub jego pełnomocnika i przybyłych oferentów.
3. Konkurs w obecności przybyłych oferentów prowadzi syndyk masy upadłości Jolanta Ogorzałek - Krzemińska 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 konkursu ofert syndyk wykonuje następujące czynności:
  1. stwierdza prawidłowość ogłoszenia o konkursie ofert
  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 konkursu ofert
    - b) zostały złożone w wyznaczonym terminie
    - c) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta
    - d) w wyniku tych czynności ustala które, oferty spełniają warunki regulaminu konkursu ofert 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 regulaminu konkursu ofert, syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone na następujących warunkach:

- a) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa łączna cena zaoferowana za przedmiot niniejszego konkursu ofert, 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 łącznej 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: pięć tysięcy złotych),
  - e) syndyk wybiera ofertę uczestnika licytacji (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą łączną 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 łącznej i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, syndykowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.

## § 7

### **Rozstrzygnięcie konkursu ofert i zawarcie umowy sprzedaży**

1. Wybór oferenta dokonany przez syndyka lub jego pełnomocnika nie wymaga zatwierdzenia przez Sędziego komisarza.
2. 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.
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 konkursu ofert w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy w terminie 4 miesięcy od dnia wyboru oferty, wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości.
5. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
6. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
7. **łączna cena nabycia netto wszystkich składników majątkowych będących przedmiotem niniejszego konkursu ofert zaoferowana przez nabywcę wyłonionego w drodze aukcji, zostanie**

**proporcjonalnie rozdzielona w umowie sprzedaży w następujący sposób:**

- a) cena nabycia przedmiotu konkursu ofert opisanego w § 1 pkt. 1 lit. a) będzie stanowić wartość 0,984039 części łącznej ceny nabycia zaoferowanej przez nabywcę wyłonionego w drodze aukcji za wszystkie składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego konkursu ofert,**
- b) cena nabycia przedmiotu konkursu ofert opisanego w § 1 pkt. 1 lit. b) będzie stanowić wartość 0,015961 części łącznej ceny nabycia zaoferowanej przez nabywcę wyłonionego w drodze aukcji za wszystkie składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego konkursu ofert.**

- 8. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot konkursu ofert.
- 9. Sprzedaż nieruchomości Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
- 10. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia konkursu ofert bez wyboru oferty oraz odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży z wyłonionym nabywcą bez podania przyczyny.
- 11. Syndyk zastrzega sobie wyboru kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego przedmiotu konkursu ofert.
- 12. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu cywilnego.