

REGULAMIN KONKURSU OFERT

na sprzedaż prawa własności lokalu mieszkalnego nr 64 położonego w budynku przy ul. Sobieskiego 1 w Warszawie o powierzchni 176,80 m², dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem WA2M/00333263/5 wraz z prawami związanymi w tym prawem wyłącznego korzystania z miejsca garażowego nr 2 na poziomie I (jeden) w hali garażowej budynku przy ul. Sobieskiego 1 w Warszawie

§1

Przedmiot konkursu ofert

1. Przedmiotem konkursu ofert jest prawo własności lokalu mieszkalnego nr 64 położonego w budynku przy ul. Sobieskiego 1 w Warszawie o powierzchni 176,80 m², dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem WA2M/00333263/5 wraz z prawami związanymi w tym prawem wyłącznego korzystania z miejsca garażowego nr 2 na poziomie I (jeden) w hali garażowej budynku przy ul. Sobieskiego 1 w Warszawie za cenę nie niższą niż 1.491.000,00 zł (słownie: jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych) netto.
2. Operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę Adama Rzemieniuka z dnia 10 marca 2023 roku jest udostępniony do wglądu w Kancelarii syndyka: 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 20 kwietnia 2023 roku sporządzona przez doradcę podatkowego Witolda Missalę 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 postanowienia Sędziego Komisarza z dnia 20 lutego 2024 roku.
2. **Syndyk jest uprawniony do sprzedaży przedmiotu niniejszego konkursu ofert na podstawie prawomocnego wyroku z dnia 14 października 2021 roku wydanym przez Sąd Okręgowy w Warszawie, XXIV Wydział Cywilny, sygn. akt: XXIV C 29/16, orzekającego bezskuteczność w stosunku do masy upadłości Belair sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 64 położonego w budynku przy ul. Sobieskiego 1 w Warszawie o powierzchni 176,80 m², dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem WA2M/00333263/5, sporządzonej w formie aktu notarialnego przed**

notariuszem Marią Łukasik w dniu 27 grudnia 2012 r. za Repetytorium A nr 5075/2012.

3. Każdy oferent, który podpisze klauzulę poufności oraz wpłaci wadium będzie miał możliwość zapoznania się z uzasadnieniem wyroku z dnia 14 października 2021 roku, Sądu Okręgowego w Warszawie, XXIV Wydział Cywilny, sygn. akt: XXIV C 29/16 oraz korespondencją pomiędzy syndykiem, a podmiotem względem którego stwierdzono bezskuteczność czynności prawnej mającej za przedmiot nieruchomości objętą niniejszym konkursem ofert.
4. Przywołany w pkt. 2 § 2 regulaminu konkursu ofert prawomocny wyrok według najlepszej wiedzy syndyka nie był i nie jest przedmiotem nadzwyczajnych środków zaskarżenia tj. skarga kasacyjna lub skarga o wznowienie postępowania.
5. 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.
6. 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. Cena wywoławcza przedmiotu konkursu ofert wynosi 1.491.000,00 zł (słownie: jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych) netto.
2. Ogłoszenie o konkursie ofert zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie na co najmniej trzech portalach internetowych.
3. Oferty należy składać do dnia 29 maja 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 133/20 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA w postępowaniu upadłościowym Belair sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej – SOBIESKIEGO” 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 składnia oferty. W zależności od formy prawnej oferenta należy załączyć stosowne uchwały.**
 - d) **Oferowana cena nabycia netto** 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 regulaminu konkursu ofert.
 - h) **Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu konkursu ofert oraz jego opisem i oszacowaniem i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.**
 - i) **Oświadczenie, iż oferent zapoznał się z wszelkimi informacjami i dokumentami istotnymi z punktu widzenia podjęcia decyzji o złożeniu oferty w ramach niniejszego konkursu ofert, a w szczególności ma pełną wiedzę i świadomość wszelkich ryzyk związanych z funkcjonowaniem w obrocie prawnym dwóch różnych przeciwstawnych poglądów wyrażanych m. in. w „wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012 roku, sygn. akt II CSK 448/11”, „wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 września 2022 r., V ACa 726/21”, (prezentujący pogląd I) oraz w „wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2022 r., II CSKP 190/22” (prezentujący pogląd II), oraz bezwarunkowo zrzeka się prawa do podnoszenia i wywodzenia na przyszłość jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu wobec syndyka oraz masy upadłości.**
 - j) 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.
 - k) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w konkursie ofert/aukcji.
 - l) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na który ma zostać zwrócone wadium w przypadku nie wybrania oferty.
 - m) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach (na każdej

stronie).

- n) Oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 2 ust. 3 niniejszych warunków;
- o) 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.
- p) Oświadczenie oferenta, iż zapoznał się z treścią Opinii podatkowej z dnia 20 kwietnia 2023 roku sporządzonej przez doradcę podatkowego Witolda Missalę.**

§ 4

Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłacenie wadium w wysokości 150.000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/00).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Belair sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w banku PKO BP S.A. o numerze: 55 1020 1068 0000 1102 0283 6963 z dopiskiem „Konkurs ofert – sygn. akt. XVIII GUp 133/20 – SOBIESKIEGO” 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

Część pisemna

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w kancelarii Syndyka dnia 4 czerwca 2024 roku o godzinie 12:30, 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 5.000,00 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. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot konkursu ofert.
8. Sprzedaż nieruchomości Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
9. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia konkursu ofert bez wyboru oferty oraz odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży z wyłonionym nabywcą bez podania przyczyny.
10. Syndyk zastrzega sobie wyboru kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego przedmiotu konkursu ofert.
11. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu cywilnego.