

REGULAMIN KONKURSU OFERT

na sprzedaż prawa własności nieruchomości zabudowanej, położonej w Bielawie przy ul. Czesława Niemena nr 12, stanowiącej działkę gruntu nr 1871/228, o (gm. Konstancin-Jeziorna, pow. piaseczyński, woj. mazowieckie), dla którego Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem WA11/00013682/8 wraz z udziałami w prawie własności nieruchomości gruntowych

§1

Przedmiot konkursu ofert

1. Przedmiotem konkursu ofert jest prawo własności nieruchomości zabudowanej, położonej w Bielawie przy ul. Czesława Niemena nr 12, stanowiącej działkę gruntu nr 1871/228, o (gm. Konstancin-Jeziorna, pow. piaseczyński, woj. mazowieckie), dla którego Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem WA11/00013682/8 wraz z udziałami w prawie własności nieruchomości gruntowych: stanowiących drogi i tereny zielone, położone na terenie osiedla Konstancja w Bielawie (gm. Konstancin-Jeziorna, pow. piaseczyński, woj. mazowieckie), obejmujące:
 - a. udział 1/28 części nieruchomości, tj. działki ew. nr 1871/245 i 1871/246 o łącznej powierzchni 6 194 m², dla której jest prowadzona księga wieczysta nr WA11/00009762/2,
 - b. udział 1/100 części nieruchomości, tj. działki ew. nr 1871/182, 1871/238, 1871/239, 1871/240, 1871/242, 1871/244 i 1871/248 o łącznej powierzchni 9 634 m², dla której jest prowadzona księga wieczysta nr WA11/00009763/9,
 - c. udział 1/13400 części nieruchomości, tj. działki ew. nr 1871/77, 1871/78, 1871/79, 1871/161, 1871/166, 1871/167, 1871/169 i 1871/155 o łącznej powierzchni 10 928 m², dla której jest prowadzona księga wieczysta nr WA5M/00427053/7,
 - d. udział 1/1075200 części nieruchomości, tj. działki ew. nr 1871/3, 1871/6, 1871/9, 1871/12, 1871/16, 1871/39, 1871/40, 1871/41, 1871/45, 1871/51, 1871/52 i 1871/58 o łącznej powierzchni 11 924 m², dla której jest prowadzona księga wieczysta nr WA5M/00333285/6'
 - e. udział 12/2400 części nieruchomości, tj. działki ew. nr 1871/67 i 1871/70 o łącznej powierzchni 15 103 m², dla której jest prowadzona księga wieczysta nr WA5M/00354861/1,
 - f. udział 1/304 części nieruchomości, tj. działki ew. nr 1871/135 o powierzchni 6 m², dla której jest prowadzona księga wieczysta nr WA5M/00426473/0,

- g. udział 1/298 części nieruchomości, tj. działki ew. nr 1871/154 o powierzchni 279 m², dla której jest prowadzona księga wieczysta nr WA5M/00427054/4.
2. Operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę Adama Rzemieniuka z dnia 17 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 5 września 2024 roku.
2. **Syndyk jest uprawniony do sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem 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 prawa własności nieruchomości zabudowanej, położonej w Bielawie przy ul. Czesława Niemena nr 12, stanowiącej działkę gruntu nr 1871/228, o (gm. Konstancin-Jeziorna, pow. piaseczyński, woj. mazowieckie), dla którego Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem WA11/00013682/8, sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem Bartłomiejem Jabłońskim, w dniu 29 września 2011 r. za Repetytorium A nr 17333/2011, sprostowanej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza Bartłomieja Jabłońskiego w dniu 5 października 2011 r., za repetytorium A nr 18046/2011.**
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

przynajmniej 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 3.400.000,00 zł (słownie: trzy miliony czterysta 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 8 sierpnia 2025 roku na adres Kancelarii Syndyka Jolanty Ogorzałek - Krzezińskiej, 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 – BIELAWA” 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 brutto 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 przedmiotu konkursu ofert oraz jego opisem i oszacowaniem i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.**
- h) **Oświadczenie, iż oferent zapoznał się z wszelkimi informacjami i dokumentami istotnymi z punktu widzenia podjęcia decyzji o złożeniu oferty w ramach niniejszego konkursu ofert, w szczególności oferent ma wiedzę i świadomość, iż przywołany w pkt. 2 § 2 regulaminu konkursu ofert wyrok zapadł w oparciu o jeden z dwóch aktualnych w doktrynie i orzecznictwie przeciwstawnych poglądów prawnych interpretujących zastosowanie art. 531 § 2 Kodeksu cywilnego w odniesieniu do legitymacji bierniej osoby czwartej w procesie o uznanie bezskuteczności czynności prawnej dokonanej przez dłużnika z pokrzywdzeniem wierzycieli, 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), zna wszelkie konsekwencje mogące wynikać z przywołanych orzeczeń i prezentowanych w nich poglądów prawnych oraz bezwarunkowo zrzeka się prawa do podnoszenia i wywodzenia na przyszłość jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu wobec syndyka oraz masy upadłości Belair sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej.**
- 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) Wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy.
- k) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w konkursie ofert i aukcji.
- l) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku niewybrania oferty.
- m) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach.
- n) Oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 2 ust. 4 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.**
- q) Oświadczenie oferenta, iż oferent przyjmuje do wiadomości, że po zawarciu umowy sprzedaży przedmiotu konkursu ofert, nie nastąpi przekazanie przedmiotu konkursu ofert, nie wnosi oraz nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych uwag i zastrzeżeń.**

§ 4

Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłacenie wadium w wysokości 340.000,00 zł (słownie: trzysta czterdzieści tysięcy złotych).
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 – BIELAWA” 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 12 sierpnia 2025 roku o godzinie 15:00, 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: dziesięć 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 w szczególnie uzasadnionych przypadkach po ich wskazaniu.
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.