

## REGULAMIN POSTĘPOWANIA KONKURSOWEGO I AUKCJI

na sprzedaż w trybie sprzedaży z wolnej ręki i aukcji nieruchomości lokalowej nr 72 o powierzchni 53,98m<sup>2</sup>, usytuowanej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym posadowionym przy Al. Wilanowskiej 105 w Warszawie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00459408/3, wraz ze związanym z własnością lokalu udziałem w wysokości 5398/1141101 w nieruchomości wspólnej, stanowiącej grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali

### §1

#### Postanowienia ogólne

1. Sprzedaż składników majątku wchodzących w skład masy upadłości Mirosława Wojciecha Sokołowskiego w upadłości prowadzona jest w trybie sprzedaży z wolnej ręki (konkursu ofert) lub dodatkowo aukcji (przetarg ustny).
2. Ilekroć w niniejszym regulaminie mowa o:
  - a) syndyka, należy przez to rozumieć syndyka masy upadłości Mirosława Wojciecha Sokołowskiego w upadłości;
  - b) Sędzim-komisarzu, należy przez to rozumieć Sędziego-komisarza postępowania upadłościowego Mirosława Wojciecha Sokołowskiego w upadłości;
3. Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość lokalowa nr 72 o powierzchni 53,98m<sup>2</sup>, usytuowana w budynku mieszkalnym wielorodzinnym posadowionym przy Al. Wilanowskiej 105 w Warszawie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00459408/3 (dalej zwana jako lokal), wraz ze związanym z własnością lokalu udziałem w wysokości 5398/1141101 w nieruchomości wspólnej, stanowiącej grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali
4. Operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę Małgorzatę Dzikon, z dnia 03 października 2022 roku jest udostępniony do wglądu w Kancelarii syndyka Marcina Gałazki – ul. Ostrobramska 73D lok. 138 Warszawa w godz. 11.00 – 15.00 oraz w aktach sprawy sygn. akt: XVIII GUp 1260/19 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.
5. Oferent przed złożeniem oferty zobowiązany jest do szczegółowego zapoznania się ze stanem prawnym i fizycznym przedmiotu sprzedaży.

6. Kupujący przystępując do konkursu ofert/aukcji zrzeka się wobec syndyka roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne i z tytułu rękojmi za wady prawne pod warunkiem ujawnienia się takich wad. Strony wyłączają rękojmię za wady fizyczne rzeczy w związku z dokonywaną sprzedażą.

## **§2**

### **Postanowienia dotyczące ofert**

1. Do sprzedaży w trybie sprzedaży z wolnej ręki/aukcji prowadzonej przez syndyka mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.
2. W postępowaniu konkursowym/aukcji 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 małżonkowi, 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. Każdy oferent, biorący udział w konkursie ofert/aukcji zobowiązany jest do przestrzegania warunków określonych w niniejszym regulaminie i obwieszczeniu o sprzedaży oraz określonych przez Sędziego-komisarza.

## **§3**

### **Cena wywoławcza, ogłoszenie, oferty**

1. Cena wywoławcza udziału wynosi nie mniej niż 515.000,00 zł (pięćset piętnaście tysięcy 00/100 złotych).
2. Ogłoszenie o sprzedaży zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym oraz na co najmniej trzech portalach internetowym.
3. Oferty należy składać w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia ukazania się w Monitorze Sądowym i Gospodarczym ogłoszenia o sprzedaży, na adres: Biuro Syndyka, ul. Ostrobramska 73D lok. 138, 04-175 Warszawa.
4. Decydująca jest data wpływu oferty do Biura Syndyka. Oferta, która wpłynęła 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 Syndyka wraz z podaniem sygnatury akt XVIII GUp 1260/19 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA PRZETARGOWA w postępowaniu upadłościowym Mirosława Wojciecha

Sokołowskiego” 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) Oferowane ceny nabycia za składniki majątku masy upadłości będące przedmiotem niniejszego postępowania winny być wyrażona kwotowo i słownie oraz nie mogą być niższe niż cena wywoławcze, 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 postępowania.
- g) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz ich 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 (w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 roku).
- 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 postępowaniu.
- 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 będącej osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach.
- m) Oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 2 pkt. 2 lit. „a” i „b” niniejszych warunków;
- n) Oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa przedmiot postępowania do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu postępowania do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia przedmiotu postępowania 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 postępowania do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu niniejszego postępowania, złożenie oferty oraz udział w licytacji, w tym również możliwość

postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w aukcji.

7. Syndyk masy upadłości, zastrzega sobie prawo do dopuszczenia wedle własnego uznania oferty zawierającej braki formalne w zakresie wskazanym w pkt. 6 lit a, b, d, i, j, k, m, n powyżej, pod warunkiem uzupełnienia braków podczas postępowania w przedmiocie otwarcia ofert.

#### **§ 4**

##### **Wadium**

1. Warunkiem uczestnictwa w postępowaniu konkursowym jest wpłacenie wadium w wysokości 51.500,00 zł (słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset 00/100 złotych).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Mirosława Wojciecha Sokołowskiego w upadłości w banku Santander Bank Polska S.A. o numerze: 41 1090 1870 0000 0001 4429 7255, z dopiskiem „Wadium w postępowaniu konkursowym – sygn. akt. XVIII GUp 1260/19” 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**

##### **Konkurs ofert**

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w drugim dniu roboczym po upływie terminu do składania ofert, o godz. 11:00 w Biurze Syndyka przy ul. Ostrobramskiej 73D lok. 138 w Warszawie.
2. O terminie otwarcia ofert nie będzie dodatkowego powiadomienia.
3. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyka lub jego pełnomocnika w obecności przybyłych oferentów.
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 rozpoznania ofert syndyk wykonuje następujące czynności:
  1. stwierdza prawidłowość ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości w trybie sprzedaży z wolnej ręki,
  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 sprzedaży,
    - b) zostały złożone w wyznaczonym terminie,
    - c) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta,
    - d) w wyniku tych czynności ustala które, oferty spełniają warunki opisane w regulaminie sprzedaży oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.

6. Po stwierdzeniu, iż złożona 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 zostały złożone więcej niż jedna oferta spełniająca warunki postępowania konkursowego, 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 za nieruchomości będącą przedmiotem niniejszego postępowania, zaproponowane przez oferentów dopuszczonych do aukcji,
  - 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) minimalne postąpienie w licytacji ustala się na kwotę 5.000,00 zł (pięć tysięcy 00/100 złotych), w przypadku licytacji Lokalu,
  - 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 postępowania konkursowego i zawarcie umowy sprzedaży**

1. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte przysługuje zwrot wpłaconego wadium w ciągu 7 dni od dnia dokonania wyboru oferenta bez odsetek na rachunek bankowy wskazany przez oferenta w treści oferty, zaś w przypadku niewskazania przez oferenta numeru rachunku bankowego do zwrotu wadium w treści oferty, wadium zostanie zwrócone na rachunek bankowy z którego została dokonana jego wpłata.

2. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest w nieprzekraczalnym terminie 3 miesięcy od dnia wyboru oferty przez syndyka zawrzeć umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, a całą zaoferowaną kwotę zobowiązany jest wpłacić najpóźniej na dwa dni przed podpisaniem umowy sprzedaży, przy czym decyduje data wpływu środków na rachunek bankowy. 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.
3. W przypadku gdy oferent, którego wybrał syndyk będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy w terminie określonym w § 7 ust. 2 niniejszego regulaminu sprzedaży, wadium wpłacone przez oferenta ulega przypadkowi na rzecz masy upadłości.
4. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
5. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego. Syndyk zastrzega sobie możliwość wyboru notariusza.
6. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot sprzedaży.
7. 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.
8. Syndyk zastrzega sobie prawo zmiany terminu otwarcia ofert, odstąpienia od sprzedaży lub jej unieważnienia bez podania przyczyn lub zamknięcia konkursu ofert bez dokonania wyboru oferty, na dowolnym etapie postępowania konkursowego, aż do momentu wyboru oferty.