

## WARUNKI PRZETARGU I AUKCJI

na sprzedaż udziału w wysokości  $\frac{1}{2}$  w prawie własności lokalu mieszkalnego nr 9 położonego w Warszawie przy ul. Bruzdowej 102 A wraz z przynależnym do lokalu tarasem i komórką lokatorską numer B/K-1/12, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA2M/00471817/3 wraz z udziałem w wysokości  $\frac{1}{2}$  części w udziale wynoszącym 13882/1012454 części we współwłasności nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA2M/00439563/1 oraz udziału w wysokości  $\frac{1}{122}$  części we współwłasności lokalu niemieszkalnego-wielostanowiskowego garażu podziemnego na kondygnacji -1, położonym w Warszawie przy ul. Bruzdowej 102 (miejsce postojowe nr 76), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00472576/8, z własnością którego to lokalu związany jest udział 320062/1012454 części w nieruchomości wspólnej oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00439563/1

### §1

#### Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest:

- a) udział w wysokości  $\frac{1}{2}$  w prawie własności lokalu mieszkalnego nr 9 położonego w Warszawie przy ul. Bruzdowej 102 A wraz z przynależnym do lokalu tarasem i komórką lokatorską numer B/K-1/12, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA2M/00471817/3 wraz z udziałem w wysokości  $\frac{1}{2}$  części w udziale wynoszącym 13882/1012454 części we współwłasności nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA2M/00439563/1,
- b) udział w wysokości  $\frac{1}{122}$  części we współwłasności lokalu niemieszkalnego-wielostanowiskowego garażu podziemnego na kondygnacji -1, położonym w Warszawie przy ul. Bruzdowej 102 (miejsce postojowe nr 76), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00472576/8, z własnością którego to lokalu związany jest udział 320062/1012454 części w nieruchomości wspólnej oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00439563/1.

2. Operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę Zofię Kobylińską-Płóciennik z dnia 20 grudnia 2017 roku jest udostępniony do wglądu w Biurze Syndyka Doroty Trendak-Tarazewicz – ul. Łamana 7/25, 02-480 Warszawa oraz w aktach sprawy sygn. akt: X GUp 915/17 w czytelni Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie X 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 (w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 roku; 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 małżonkowi, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoby pozostające z nimi w stosunku przysposobienia lub małzonek 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 241.000 PLN brutto (słownie: dwieście czterdzieści jeden tysięcy złotych), przy czym cena udziału w wysokości ½ w prawie własności**

lokalu mieszkalnego nr 9 położonego w Warszawie przy ul. Bruzdowej 102 A wraz z przynależnym do lokalu tarasem i komórką lokatorską numer B/K-1/12, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA2M/00471817/3 wynosi 232.000 PLN, cena udziału w wysokości ½ części w udziale wynoszącym 13882/1012454 części we współwłasności nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA2M/00439563/1 wynosi 1.000,00 PLN, a cena udziału w wysokości 1/122 części we współwłasności lokalu niemieszkalnego-wielostanowiskowego garażu podziemnego na kondygnacji -1, położonym w Warszawie przy ul. Bruzdowej 102 (miejsce postojowe nr 76), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00472576/8, z własnością którego to lokalu związany jest udział 320062/1012454 części w nieruchomości wspólnej oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00439563/1 wynosi 8.000,00 PLN.

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. Oferty należy składać do dnia 30 marca 2018 r. na adres: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Czerniakowska 100A, 00-454 Warszawa.
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 X GUp 915/17 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA PRZETARGOWA w postępowaniu upadłościowym Grzegorza Kiszluka” 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 składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego przetargu winny 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.
- g) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości 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 (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 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. 2 i 3 niniejszych warunków;
- 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.

#### **§ 4**

##### **Wadium**

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości 24.000,00 PLN (słownie: dwadzieścia cztery tysiące złotych).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Grzegorza Kiszluka w upadłości w Banku PEKAO S.A. o numerze: 33 1240 6292 1111 0010 6624 7770, z dopiskiem „Przetarg – sygn. akt. X GUp 915/17” 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**

##### **Przetarg pisemny**

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi na posiedzeniu jawnym w dniu 04 kwietnia 2018 roku o godzinie 12.30 w budynku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Czerniakowska 100 A, 00 - 454 Warszawa w sali nr 120.
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 Grzegorza Kiszluka w upadłości Dorota Trendak-Tarazewicz 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 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 stanowić najwyższa cena zaoferowana za nieruchomość będącą przedmiotem 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 5.000,00 PLN (słownie: pięć 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 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 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 7 dni od dnia dokonania wyboru oferenta bez odsetek na rachunek bankowy wskazany przez oferenta w treści oferty.
5. 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.
6. W przypadku gdy oferent, którego wybrał syndyk i zatwierdził Sędzia komisarz będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży przedmiotu przetargu w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy w terminie określonym w § 7 pkt. 9 wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości.
7. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
8. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
9. Umowa sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego zostanie zawarta w kancelarii notarialnej w terminie do 2 miesięcy od daty prawomocnego zatwierdzenia wyboru oferty przez Sędziego-Komisarza. Koszty zawarcia umowy ponowi nabywca.
10. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot przetargu.
11. Sprzedaż nieruchomości Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Zastosowanie ma przepis art. 313 Ustawy Prawo Upadłościowe w związku z art. 1004 i następnymi Kodeksu Postępowania Cywilnego.
12. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia przetargu bez wyboru oferty w szczególnie uzasadnionych przypadkach po ich wskazaniu.
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.

14. W toku postępowania upadłościowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie X Wydział Gospodarczy, sygn. akt. X GUp 319/17, Jolanta Ogorzałek-Krzemińska, będąca Syndykiem masy upadłości Marty Woźniak, sprzedaje w tożsamej nieruchomości, szczegółowo opisanej w przedmiotowych warunkach przetargu:

a) udział w wysokości  $\frac{1}{2}$  w prawie własności lokalu mieszkalnego nr 9 położonego w Warszawie przy ul. Bruzdowej 102a wraz z przynależnym do lokalu tarasem i komórką lokatorską numer B/K-1/12, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA2M/00471817/3 wraz z udziałem w wysokości  $\frac{1}{2}$  części w udziale wynoszącym 13882/1012454 części we współwłasności nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA2M/00439563/1,

b) udział w wysokości  $\frac{1}{122}$  części we współwłasności lokalu niemieszkalnego-wielostanowiskowego garażu podziemnego na kondygnacji -1, położonym w Warszawie przy ul. Bruzdowej 102 (miejsce postojowe nr 76), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00472576/8, z własnością którego to lokalu związany jest udział 320062/1012454 części w nieruchomości wspólnej oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00439563/1.