

REGULAMIN PRZETARGU OFERTOWEGO I AUKCJI
na sprzedaż zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. Wspaniałej 47 w Otwocku, o powierzchni 10.762 m², dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Otwocku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o numerach WA1O/00055983/0 oraz WA1O/00054241/0

§1

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest **zabudowana nieruchomość położona przy ul. Wspaniałej 47 w Otwocku, stanowiąca działki o numerach ewidencyjnych 2/1 i 2/2, 5/1, 5/2, 4/1, 4/2, 3/1, 3/2 w obrębie 227 o łącznej powierzchni 7.302 m² dla której Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1O/00055983/0 oraz działki nr 5/3, 4/3, 3/3, 2/3 z obrębu 227 o łącznej powierzchni 3.460 m² dla której Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1O/00054241/0**
2. Operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę **Ryszarda Wyszogrodzkiego, z dnia 08 stycznia 2016 roku** jest udostępniony do wglądu w Kancelarii syndyka **Haliny Lechmańskiej – ul. Jana Kochanowskiego 49, 01-864 Warszawa w godz. 8.00 – 16.00** oraz w aktach sprawy sygn. akt: **XVIII GUp 20/19** 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.

§ 2

Podstawy prawne przetargu ofertowego/aukcji

1. Przedmiot przetargu zbywany jest na zasadach określonych w niniejszym regulaminie oraz uchwale Rady Wierzycieli zezwalającej na sprzedaż z wolnej ręki a w razie zgłoszenia się kilku oferentów, dodatkowo w drodze aukcji z odpowiednim zastosowaniem przepisów 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 ofertowego/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. i napr.,

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 przetargu wynosi **4.592.700,- zł brutto (słownie: cztery miliony pięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset złotych 00/100)**.
2. Ogłoszenie o przetargu ofertowym zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w Internecie i na stronie www.dawro.pl lub w publikatorach wskazanych przez Radę Wierzycieli.
3. Oferty należy składać do dnia **10 grudnia 2021 r. do godz. 12⁰⁰** na adres kancelarii syndyka: Hotele i Restauracje Villa Park Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej ul. Jana Kochanowskiego 49, 01-864 Warszawa.
4. Decydująca jest data wpływu 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 wskazanej kancelarii syndyka wraz z podaniem sygnatury akt **XVIII GUP 20/19** oraz dopiskiem: **„NIE OTWIERAĆ – OFERTA PRZETARGOWA w postępowaniu upadłościowym Hotele i Restauracje Villa Park Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej - Otwock”** 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 kopię aktualnego dowodu osobistego.
 - c) Oferowaną cenę nabycia brutto za nieruchomość będącą przedmiotem niniejszego przetargu winna być wyrażoną kwotowo i słownie oraz nie niższą 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 i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535 - w brzmieniu obowiązującym od dnia 01 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. 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. 1 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 **459.270,- zł (słownie: czterysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt złotych)**.
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości **Hotele i Restauracje Villa Park Sp. z o.o.** w upadłości likwidacyjnej w **Banku Millennium S.A.** o numerze: **37 1160 2202 0000 0002 4615 1024**, z dopiskiem „Przetarg – sygn. akt. XVIII GUp 20/19” najpóźniej do 09



grudnia 2021 r., do godz. 15⁰⁰ 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 w dniu 10 grudnia 2021 r. o godz. 12¹⁵ w kancelarii syndyka: Hotele i Restauracje Villa Park Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej ul. Jana Kochanowskiego 49, 01-864 Warszawa.
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez komisję powołaną przez syndyka w obecności syndyka i ewentualnie przybyłych oferentów.
3. Ewentualną aukcję prowadzi syndyk masy upadłości **Hotele i Restauracje Villa Park Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej..**
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 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.

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 **10.000,- zł** (słownie: **dziesięć 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. Po komisyjnym otwarciu ofert syndyk wskazuje wybranego oferenta oraz termin zawarcia umowy sprzedaży.
2. 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.
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. 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.
6. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot przetargu.
7. Sprzedaż nieruchomości Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
8. Oferta przestaje wiązać z chwilą:
 - a) złożenia przez syndyka oświadczenia o wyborze innego oferenta,
 - b) unieważnienia lub zakończenia postępowania przetargowego bez podania przyczyny i wyboru jakiegokolwiek oferty.
9. Syndyk zastrzega sobie prawo do unieważnienia postępowania przetargowego bez podania przyczyn, a po wyborze oferty, ze względu na naruszenie przez Oferenta warunków przetargu zwłaszcza w wypadku niestawienia się przez Oferenta do podpisania aktu notarialnego obejmującego umowę przedwstępną lub umowę przenoszącą własność nieruchomości z zachowaniem prawa do zatrzymania wadium.
10. Oferent, którego oferta została wybrana jest zobowiązany do wpłaty pozostałej części ceny najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, na rachunek masy upadłości.
11. Syndyk zastrzega sobie prawo wyznaczenia terminu i miejsca sporządzenia aktu notarialnego obejmującego umowę, ewentualną umowę przedwstępną oraz umowę przenoszącą własność nieruchomości.
12. Doręczenia korespondencji między stronami będą realizowane przez Poczte Polską S.A. za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub przez Poczte Kurierską za zwrotnym potwierdzeniem odbioru albo doręczenia osobiste, a w przypadku doręczeń innych dokumentów lub oświadczeń niż oferta na nabycie nieruchomości - pocztą elektroniczną na adres e-mail: kancelaria@lechmanska.pl
13. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe naprawcze (Dz. U. 2003 nr 60 poz. 535 z poz. zm. - w brzmieniu obowiązującym do dnia 01 stycznia 2016 r.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

SYNDYK
Halina Lechmańska