

REGULAMIN PRZETARGU OFERTOWEGO I AUKCJI
na sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa obejmującej zabudowaną nieruchomość
położoną przy ul. 1 Praskiego Pułku 89 w Warszawie - Wesołej, o powierzchni 3.367 m², dla
której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych
prowadzi księgę wieczystą o numerze WA6M/00363822/9 wraz z wyposażeniem

§ 1

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest zorganizowana część przedsiębiorstwa Hotele i Restauracje Villa Park sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej obejmująca **zabudowaną nieruchomość położoną przy ul. 1 Praskiego Pułku 89 w Warszawie - Wesołej, stanowiąca działki o numerach ewidencyjnych 5/1 i 5/2 w obrębie 8-07-03 o powierzchni 3.367 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **WA6M/00363822/9**, składającą się na kompleks hotelowo-restauracyjny wraz z wyposażeniem.**
2. Operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę **Ryszarda Wyszogrodzkiego, z dnia 11 stycznia 2016 roku** jest udostępniony do wglądu w Kancelarii syndyka **Haliny Lechmańskiej – ul. Kochanowskiego 49 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.
3. Zorganizowana część przedsiębiorstwa jest przedmiotem umowy dzierżawy. Zgodnie z art. 316 ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze oraz treścią umowy dzierżawy dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu.
4. Zgodnie z umową dzierżawy oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu winno zostać złożone w terminie 5 dni od dnia otrzymania informacji o wyborze oferty na zakup zorganizowanej części przedsiębiorstwa, w formie właściwej dla sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

§ 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

1



oferentów, dodatkowo w drodze aukcji z odpowiednim zastosowaniem przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.

2. Do przetargu ofertowego/aukcji mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa, 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 Prawa upadłościowego i naprawczego, 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 **6 159 750,00 zł brutto (słownie: sześć milionów sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych 00/100)** i składa się na nią cena za zorganizowaną część przedsiębiorstwa w wysokości 4 985 592- zł brutto (słownie: cztery miliony dziewięćset osiemdziesiąt pięć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt dwa złote 00/100) oraz wartość poczynionych na Przedmiot przetargu nakładów w łącznej wysokości 1 174 158,- zł brutto (słownie: jeden milion sto siedemdziesiąt cztery tysiące sto pięćdziesiąt osiem złotych 00/100).
2. Ogłoszenie o przetargu ofertowym zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w Internecie: na stronie www.dawro.pl oraz 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. 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 - Wesola**” 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 zorganizowaną część przedsiębiorstwa będącą przedmiotem niniejszego przetargu, 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 zorganizowanej części przedsiębiorstwa 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 z późn. zm., w brzmieniu obowiązującym do 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 który 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

 3

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 **615.975,00 zł** (słownie: sześćset piętnaście tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt pięć 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 **10 grudnia 2021 r. o godz. 12¹⁵** w kancelarii syndyka: Hotele i Restauracji 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 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

4

- 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.

§ 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 zorganizowaną część przedsiębiorstwa 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 uiszczyć pełną cenę przed podpisaniem umowy wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Jeżeli sprzedaż będzie wymagała uprzedniego zawarcia umowy warunkowej, cena powinna zostać uiszczona najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia warunkowej umowy sprzedaży.
4. Termin zawarcia umowy w formie aktu notarialnego – zgodnie z art. 321 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze – określa się na 4 (cztery) miesiące liczone od dnia wyboru oferty na zawarcie umowy sprzedaży. W terminie wskazanym w zdaniu poprzednim zawarta zostanie warunkowa umowa sprzedaży, którą notariusz doręczy podmiotom uprawnionym do wykonania prawa pierwokupu. W przypadku niewykonania prawa pierwokupu, bądź niezłożenia oświadczenia w terminie, o którym mowa w § 1 ust. 4 niniejszego Regulaminu przez Dzierżawcę, umowa przenosząca własność zawarta zostanie nie później niż w terminie trzech miesięcy od dnia złożenia przez uprawnionego oświadczenia o niekorzystaniu z prawa pierwokupu bądź od dnia upływu terminu na wykonanie prawa pierwokupu.
5. Wykonanie prawa pierwokupu przez Dzierżawcę zobowiązuje syndyka do zwrotu na rzecz oferenta, którego oferta została wybrana, uiszczonej zgodnie z ust. 3 powyżej ceny w całości, w terminie 7 dni od daty złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu.
6. W przypadku, gdy oferent, którego ofertę wybrał syndyk, będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży przedmiotu przetargu w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy w terminie wskazanym ust. 4 powyżej, wpłacone przez tego oferenta wadium 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. Skorzystanie z prawa pierwokupu przez dzierżawcę stanowi oświadczenie woli o zakupie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Hotele i Restauracje Villa Park sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej, obejmujące zgodę na wstąpienie w miejsce nabywcy do umowy przenoszącej własność zorganizowanej części przedsiębiorstwa, o której mowa w ust. 4 powyżej, ze wszystkimi konsekwencjami wynikającymi z tej czynności, w tym obowiązkiem uiszczenia ceny przed podpisaniem umowy – z zastrzeżeniem brzmienia ust. 10 poniżej, wyłącznie w

6
G

formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

10. W związku z faktem, że kwota 1 174 158,- zł odzwierciedla wartość nakładów poczynionych już przez dzierżawcę, tj. podmiot, któremu przysługuje prawo pierwokupu, w przypadku skorzystania z tego prawa, określona w § 3 ust. 1 niniejszego Regulaminu cena nabycia (lub inna kwota uzyskana w toku przetargu ofertowego oraz aukcji) zostanie pomniejszona o ww. wartość nakładów.
11. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot przetargu.
12. Sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
13. Oferta przestaje wiązać z chwilą: złożenia przez syndyka oświadczenia o wyborze innego oferenta, unieważnienia lub zakończenia postępowania przetargowego bez podania przyczyny i wyboru jakiegokolwiek oferty.
14. 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 zorganizowanej części przedsiębiorstwa z zachowaniem prawa do zatrzymania wadium.
15. Syndyk zastrzega sobie prawo wyznaczenia terminu i miejsca sporządzenia aktu notarialnego obejmującego umowę, ewentualną umowę przedwstępną oraz umowę przenoszącą własność zorganizowanej części przedsiębiorstwa.
16. Doręczenia korespondencji między stronami będą realizowane przez Pocztcę Polską S.A. za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub przez Pocztcę Kurierską za zwrotnym potwierdzeniem odbioru albo doręczenia osobiste, a w przypadku doręczeń innych dokumentów lub oświadczeń niż oferta na nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa- pocztę elektroniczną na adres e-mail: kancelaria@lechmanska.pl.
17. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze (w brzmieniu obowiązującym do dnia 01 stycznia 2016 roku) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

SYNDYK
Halina Lechmańska

