

## **WARUNKI PROCEDURY ZBYCIA**

**w toku postępowania upadłościowego Teresy Rogowskiej (sygn. akt WA2M/GUp-s/733/2023) prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Wołominie (woj. Mazowieckie) składającej się z działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym i innymi budynkami, oraz działki niezabudowanej o łącznej powierzchni 1,4374 HA, księga wieczysta numer WA1W/00023896/6**

### **§1**

#### **Przedmiot procedury**

Przedmiotem procedury jest prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Wołominie (woj. Mazowieckie) składającej się z działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym i innymi budynkami, oraz działki niezabudowanej o łącznej powierzchni 1,4374 HA, księga wieczysta numer WA1W/00023896/6.

### **§ 2**

#### **Podstawy prawne przetargu/aukcji**

1. Przedmiot procedury zbywany jest stosownie do art. 491 (11a) ustawy Prawo upadłościowe, na zasadach określonych w niniejszych warunkach w trybie z wolnej ręki.
2. Do procedury 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 procedurze 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 ustawy Prawo upadłościowe, 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**

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

1. Cena wywoławcza przedmiotu procedury zostanie określona zgodnie z zawiadomieniem skierowanym zgodnie z art. 491 (11a) ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe w ogłoszeniu opublikowanym na stronie syndyka [www.efficus.pl](http://www.efficus.pl). Ogłoszenie to zostanie dołączone do niniejszych Warunków procedury zbycia i będzie stanowić ich integralną część.
2. Ogłoszenie o procedurze zbycia zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie na co najmniej trzech stronach internetowych, w tym: [efficus.pl](http://efficus.pl), [domiporta.pl](http://domiporta.pl), [otodom.pl](http://otodom.pl).
3. Oferty w języku polskim w zamkniętej kopercie z oznaczeniem „Oferta na udział w nieruchomości Teresy Rogowskiej. Nie otwierać.”, należy składać w Biurze Syndyka w Warszawie (04-506), ul. Minerska 71, w dniach poniedziałek-piątek w godz. 10.00-16.00 po wcześniejszym umówieniu, bądź przesłać listem poleconym na powyższy adres Biura Syndyka w terminie określonym przez syndyka w postępowaniu upadłościowym Teresy Rogowskiej w ogłoszeniu o sprzedaży, o którym mowa w §3 pkt 1 niniejszych warunków, nie krótszym niż trzy tygodnie od ukazania się ostatniego ogłoszenia dotyczącego zbycia na niniejszych warunkach. W przypadku przesłania oferty listem poleconym o dochowaniu terminu decyduje data wpływu do Biura Syndyka, nie zaś data nadania.
4. 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.

- 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. 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 procedurze jest wpłacenie wadium w wysokości określonej przez syndyka w postępowaniu upadłościowym Teresy Rogowskiej, zgodnie z zawiadomieniem skierowanym zgodnie z art. 491 (11a) ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe, wskazanym w ogłoszeniu o sprzedaży z wolnej ręki, o którym mowa w § 3 pkt 1 niniejszych warunków.
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy w banku Santander Bank Polska S.A. o numerze: 29 1090 2590 0000 0001 5415 6046 z dopiskiem „Wadium przetarg Teresy Rogowskiej.” 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 w Biurze Syndyka w Warszawie, ul. Minerska 71 w dniu określonym przez syndyka w postępowaniu upadłościowym Teresy Rogowskiej w ogłoszeniu o sprzedaży z wolnej ręki, o którym mowa w § 3 pkt 1 niniejszych warunków, stosownie do zawiadomienia skierowanego zgodnie z art. 491 (11a) ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe. Oferty będą otwierane oraz rozpoznawane przez syndyka lub jego pełnomocnika.
2. Oferenci zobowiązani są okazać na wezwanie dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa.
3. Przystępując do przetargu syndyk lub jego pełnomocnik wykonuje następujące czynności:
  - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu
  - b) ustala liczbę złożonych ofert
  - c) sprawdza czy wadium zostało wpłacone przez oferentów
  - d) otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
    - odpowiadają warunkom regulaminu przetargu
    - zostały złożone w wyznaczonym terminie
    - zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta
  - e) w wyniku tych czynności ustala które, oferty spełniają warunki przetargu oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania
4. Po stwierdzeniu, iż złożone oferta/oferty spełniają warunki formalne przewidziane powyżej syndyk lub jego pełnomocnik ustala wysokość złożonych ofert. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej oraz wpłaty wadium, syndyk lub jego pełnomocnik dokonuje wyboru tego oferenta.

#### **§ 6 Aukcja**

1. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki przetargu, syndyk lub jego pełnomocnik 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 20 000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych),
  - e) syndyk lub jego pełnomocnik 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 przybicciem.
  - 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 lub jego pełnomocnikowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta

## § 7

### Rozstrzygnięcie procedury zbycia i zawarcie umowy sprzedaży

1. Wybór oferenta dokonywany jest przez syndyka lub jego pełnomocnika.
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 wskazany w §4 pkt 2 niniejszych warunków, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Za datę płatności uznaje się dzień wpływu ceny na powyższy rachunek.
4. Wadium przepada na rzecz sprzedającego w razie:
  - a) wycofania przez oferenta oferty po rozpoczęciu procedury otwarcia ofert,
  - b) uchylecia się oferenta, którego oferta została wybrana od podpisania umowy sprzedaży,
  - c) niestawienia się oferenta, którego oferta została przyjęta do zawarcia umowy w wyznaczonym terminie lub miejscu zawarcia umowy przeniesienia własności, o którym mowa w §7 pkt 5 niniejszych warunków,
  - d) niewpłacenia całości ceny w sposób i w terminie określonych w §7 pkt 3 niniejszych warunków;
5. Miejsce oraz termin zawarcia umowy przeniesienia własności wskazuje syndyk.
6. Przekazanie nieruchomości nastąpi w takim stanie, w jakim będzie się ona znajdowała w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność.
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. Sprzedaż nieruchomości Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
10. Syndyk zastrzega sobie prawo odwołania, odstąpienia od niniejszej procedury zbycia oraz jej unieważnienia na każdym etapie przeprowadzenia aż do chwili podpisania umowy przenoszącej własność przedmiotu przetargu bez podania przyczyn.
11. Dodatkowe informacje o Przedmiocie sprzedaży oraz operat szacunkowy można uzyskać po wcześniejszym uzgodnieniu z syndykiem nr tel. +48 794 658 924; e-mail: [biuro@efficius.pl](mailto:biuro@efficius.pl); [www.efficius.pl](http://www.efficius.pl)
12. 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.

Pouczenie:

Ustawa Prawo upadłościowe:

#### **Art. 49111a [Wybór sposobu likwidacji masy upadłości]**

1. Wyboru sposobu likwidacji masy upadłości dokonuje samodzielnie syndyk w sposób, który umożliwia zaspokojenie wierzycieli w jak największym stopniu, z uwzględnieniem kosztów likwidacji.
2. O wyborze sposobu likwidacji nieruchomości oraz wyborze sposobu likwidacji składników masy upadłości, których wartość oszacowania wskazana w spisie inwentarza przekracza pięciokrotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w trzecim kwartale roku poprzedzającego złożenie spisu inwentarza, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, syndyk zawiadamia wierzycieli oraz sąd za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe z wykorzystaniem udostępnianych

w tym systemie formularzy. W zawiadomieniu syndyk wskazuje sposób likwidacji oraz minimalną cenę.

3. Na skutek skargi na czynności syndyka, o której mowa w [art. 49112a](#), lub z urzędu sąd, w drodze postanowienia, zakazuje syndykowi dokonania likwidacji składnika masy upadłości w wybrany przez syndyka sposób lub za wskazaną minimalną cenę, jeżeli likwidacja byłaby niezgodna z prawem albo prowadziłaby do pokrzywdzenia upadłego lub wierzycieli.

4. Przed wydaniem postanowienia, o którym mowa w ust. 3, sąd może wstrzymać dokonanie likwidacji składnika masy upadłości. O wstrzymaniu likwidacji składnika masy upadłości sąd zawiadamia syndyka w dniu wydania postanowienia o wstrzymaniu likwidacji.

5. W przypadku braku wstrzymania lub zakazu likwidacji składnika masy upadłości likwidacja może nastąpić po upływie czternastu dni od dnia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2.

#### **Art. 49112a [Skarga na czynności syndyka]**

1. Na czynności syndyka przysługuje skarga do sądu upadłościowego. Dotyczy to także zaniechania przez syndyka dokonania czynności.

2. Skargę może złożyć upadły, wierzyciel lub inna osoba, której prawo zostało przez czynności lub zaniechanie syndyka naruszone albo zagrożone.

3. Skarga powinna czynić zadość wymaganiom pisma procesowego oraz określać zaskarżoną czynność lub czynność, której zaniechano, jak również wniosek o zmianę, uchylenie lub dokonanie czynności, wraz z uzasadnieniem.

4. Skargę wnosi się w terminie siedmiu dni od dnia dokonania czynności, gdy upadły, wierzyciel lub osoba, której prawo zostało przez czynności syndyka naruszone albo zagrożone, była przy czynności obecna lub była o jej terminie zawiadomiona; w innych przypadkach - od dnia zawiadomienia o dokonaniu czynności upadłego, wierzyciela lub osoby, której prawo zostało przez czynności syndyka naruszone albo zagrożone, a w braku zawiadomienia - od dnia powzięcia wiadomości przez skarżącego o dokonanej czynności. Skargę na zaniechanie przez syndyka dokonania czynności wnosi się w terminie siedmiu dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się, że czynność miała być dokonana.

5. Skargę wnosi się do syndyka, który dokonał zaskarżonej czynności lub zaniechał jej dokonania. Syndyk w terminie trzech dni od dnia otrzymania skargi sporządza uzasadnienie zaskarżonej czynności, o ile nie zostało ono sporządzone wcześniej, albo przyczyn jej zaniechania i przekazuje je wraz ze skargą do właściwego sądu upadłościowego, chyba że skargę w całości uwzględnia. O uwzględnieniu skargi syndyk zawiadamia skarżącego oraz zainteresowanych, których uwzględnienie skargi dotyczy, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe z wykorzystaniem udostępnianych w tym systemie formularzy.

6. Sąd rozpoznaje skargę w terminie siedmiu dni od dnia jej wpływu do sądu, a gdy skarga zawiera braki formalne, które podlegają uzupełnieniu - od dnia jej uzupełnienia.

7. Wniesienie skargi nie wstrzymuje postępowania upadłościowego ani dokonania zaskarżonej czynności, chyba że sąd wstrzyma dokonanie czynności.

8. Sąd odrzuca skargę wniesioną po upływie przepisane terminu, nieopłaconą lub z innych przyczyn niedopuszczalną, jak również skargę, której braków nie uzupełniono w terminie. Na postanowienie sądu o odrzuceniu skargi służy zażalenie.

9. W razie odrzucenia skargi sąd z urzędu bierze pod uwagę okoliczności wskazane w skardze i w razie potrzeby wydaje syndykowi polecenie dokonania odpowiednich czynności lub zakazuje syndykowi dokonania określonych czynności.

Łukasz Ragus  
syndyk