

WARUNKI PROCEDURY ZBYCIA
udziałów w wysokości 54/1008 w prawie własności działek położonych w Piastowie, księga wieczysta Kw
WA1P/00033640/5 (sygn. akt XIX GUP 992/19)

§1

Przedmiot procedury, cena wywoławcza (minimalna)

Przedmiotem procedury jest zbycie za cenę nie niższą niż 18 500 (osiemnaście tysięcy pięćset) złotych (cena wywoławcza) wchodzących w skład masy upadłości udziałów w wysokości 54/1008 w prawie własności nieruchomości położonej w Piastowie, składającej się z następujących działek: działka nr ew. 482 obręb 02, działka nr ew. 26/2 obręb 5, działka nr ew. 284/2 i 285/2 obręb 4. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA1P/00033640/5 (numer składnika masy upadłości 1).

Zgodnie z pismem Burmistrza Piastowa z dnia 25.10.2023 roku:

- działka numer 482, obręb 02 przy ul. Kopernika 10 posiada powierzchnię 0,0733 ha,
- działka numer 284/2, obręb 04 przy ul. Skargi posiada powierzchnię 0,0404 ha,
- działka numer 285/2, obręb 04 przy ul. Siemiradzkiego posiada powierzchnię 0,1031 ha,
- działka numer 26/2, obręb 05 przy ul. Przejazdowej posiada powierzchnię 0,0833 ha.

§ 2

Podstawy prawne przetargu/aukcji

1. Przedmiot procedury zbywany jest na zasadach określonych w niniejszych warunkach na podstawie zgody Sędziego-komisarza w postępowaniu upadłościowym Rafała Nowakowskiego 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

Oferty

1. Oferty należy składać w terminie do dnia 11 sierpnia 2026 roku.
2. Oferty w języku polskim w zamkniętej kopercie z oznaczeniem składającego ofertę oraz oznaczeniem: „Oferta w postępowaniu upadłościowym Rafała Nowakowskiego” 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 przypadku przesłania oferty listem poleconym o dochowaniu terminu decyduje data wpływu do Biura Syndyka, nie zaś data nadania.
3. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:
 - a) Określenie składnika majątkowego, którego dotyczy oferta,
 - b) 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,
 - c) 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.
 - d) Oferowaną cenę nabycia brutto za składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego przetargu wyrażoną kwotowo i słownie, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie. Oferowana cena nie może być niższa niż cena wywoławcza;
 - e) Dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy.
 - f) Zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
 - g) Oświadczenie o przyjęciu warunków przetargu.
 - h) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz jej opisem i oszacowaniem i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
 - i) 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;
 - j) Wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy.
 - k) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w przetargu i aukcji.
 - l) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku nie wybrania oferty.
 - m) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach.
 - n) Oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 2 ust. 3 niniejszych warunków;
 - o) 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 10% ceny wywoławczej wskazanej w § 1.
2. Wadium należy wpłacić w terminie składania ofert przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Rafała Nowakowskiego w banku Santander Bank Polska S.A. o numerze: 37 1090 1056 0000 0001 2195 7867, z dopiskiem „Przetarg – sygn. akt XIX GUp 992/19”, 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 12 sierpnia 2026 roku o godz. 11.00. Oferty będą otwierane oraz rozpoznawane przez syndyka lub jego pełnomocnika.
2. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa.
3. Przystępując do przetargu syndyk lub jego pełnomocnik wykonuje następujące czynności:
 1. stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu
 2. ustala liczbę złożonych ofert na każdy ze składników majątkowych
 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
4. 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 na dany składnik majątkowy 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 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 zł (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 procedury zbycia i zawarcie umowy sprzedaży

1. Wybór oferenta dokonywany jest przez syndyka.
2. Oferentem, 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 zachowaniu na poczet ceny nabycia. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę przed podpisaniem umowy wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w §4 pkt 2 niniejszych warunków, najpóźniej na 1 dzień przed zawarciem 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) uchylenia 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. Umowy sprzedaży mogą być zawarte w terminie do 3 miesięcy licząc od dnia wyboru oferty.
11. Syndyk zastrzega sobie prawo odwołania, odstąpienia od niniejszej procedury zbycia oraz jej unieważnienia na każdym etapie

- przeprowadzenia aż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność przedmiotu przetargu bez podania przyczyn.
12. 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; www.efficius.pl
 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.

Syndyk
Łukasz Ragus