

**WARUNKI PRZETARGU I AUKCJI**  
**na sprzedaż zespołu nieruchomości**  
**w Warszawie przy ul. Czerniakowskiej i Bartyckiej**

**§1**

**Przedmiot przetargu**

1. Przedmiotem przetargu jest łączne zbycie na rzecz wybranego oferenta (wyłącznie jednego podmiotu wyłonionego w przetargu, za wyjątkiem sytuacji wybrania oferty podmiotu dokonującego nabycia w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej) praw własności nieruchomości położonych w Warszawie, dzielnica Mokotów, obręb 1-07-01, przy zbiegu ulicy Czerniakowskiej i Bartyckiej stanowiących:
  - a) nieruchomość gruntową zabudowaną obejmującą działki ew. nr 226/2 i 227/1 o łącznej powierzchni 3.309 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o nr WA2M/00442261/8;
  - b) nieruchomość gruntową zabudowaną obejmującą działki ew. nr 3/11, 4/8 i 226/7 o łącznej powierzchni w przybliżeniu 1.198 m<sup>2</sup>, które są ujęte w księdze wieczystej prowadzonej przez, Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych o nr WA2M/00450027/5 (przy czym w tej księdze wieczystej ujęta jest jeszcze działka dz. ew. nr 226/6, która nie wchodzi w skład przedmiotu przetargu, tj. nie podlega zbyciu w ramach procedury przetargowej inicjowanej niniejszym wnioskiem);
  - c) nieruchomość gruntową zabudowaną obejmującą działki ew. nr 217 o powierzchni 1.419 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o nr WA2M/00326370/6.
2. W skład przedmiotu przetargu (aukcji) nie wchodzi żadne inne prawa niż tylko te wyżej wymienione, w tym w szczególności w skład przedmiotu przetargu (aukcji) nie wchodzi żadne inne prawa i rzeczy, w tym w szczególności: nieruchomości, ruchomości, wierzytelności czy środki pieniężne, a także wszelkie wierzytelności i roszczenia przysługujące upadłemu i masie upadłości istniejące na dzień złożenia przez Syndyka wniosku o zatwierdzenie warunków przetargu oraz wszelkie wierzytelności i roszczenia, które powstaną po tym dniu, w tym także w skład przedmiotu przetargu nie wchodzi nieruchomość stanowiąca dz. ew. nr 226/6 z obrębu 1-07-01 ujęta (obok innych działek) w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych o nr WA2M/00450027/5.
3. Operaty szacunkowe, w których określono wartości praw do nieruchomości, o których mowa w pkt 1 powyżej, tj.:
  - a) operat szacunkowy przygotowany przez rzeczoznawcę Artura Olczaka z dnia 5 stycznia 2024 r. pt. „OPERAT SZACUNKOWY Określenie wartości rynkowej kompleksu trzech nieruchomości gruntowych zabudowanych położonych w Warszawie dzielnica Mokotów, ul. Czerniakowska/Bartycka, obręb 1-07-01 dz. ew. nr 226/2, 227/1 dz. ew. nr 3/11, 4/8, 226/7 dz. ew. nr 217” oraz
  - b) operat szacunkowy przygotowany przez rzeczoznawcę Artura Olczaka z dnia 12 października 2022 r. pt. „OPERAT SZACUNKOWY Określenie wartości rynkowej kompleksu trzech nieruchomości gruntowych zabudowanych położonych w Warszawie dzielnica Mokotów, ul. Czerniakowska/Bartycka, obręb 1-07-01 dz. ew. nr 226/2, 227/1 dz. ew. nr 3/11, 4/8, 226/7 dz. ew. nr 217”, a także
  - c) stanowiący element opisu i oszacowania przedsiębiorstwa Upadłego operat szacunkowy przygotowany przez rzeczoznawców Tomasza Kotrasińskiego oraz Karolinę Mielko z 26

października 2015 r. pt. „OPERAT SZACUNKOWY określenia wartości zespołu nieruchomości położonego w Warszawie, ul. Czerniakowska, WA2M/00326370/6 dz. Nr 217, obręb 1-07-01, WA2M/00442261/8 dz. Nr 226/2, 227/1, obręb 1-07-01, WA2M/00450027/5, dz. Nr 226/4, 3/11, 4/8 obręb 1-07-01”,

dostępne są w formie skanu przesyłanego za pośrednictwem poczty e-mail lub usługi „Dropbox” na wniosek skierowany na adres e-mail kancelarii Syndyka: „kancelaria@saltarski.com”, a także do wglądu w aktach sprawy prowadzonej przed sądem pod sygn. akt XVIII GUp 38/19 w czytelni Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, ul. Czerniakowska 100A, 00 – 454 Warszawa.

4. Szczegółowe informacje i dokumenty dot. przedmiotu przetargu będą mogły być udostępniane zainteresowanym nabyciem przedmiotu przetargu za pośrednictwem chmury internetowej, po zawarciu z Syndykiem umowy o zachowaniu poufności.

## § 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 i naprawcze (dalej: „Pr.up.”), do których odpowiednio stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.
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 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.
4. Niedopuszczalna jest oferta wspólna, tj. oferta składana przez więcej niż jeden podmiot. Przedmiot przetargu nie może zostać nabyty w ramach współwłasności, z wyłączeniem nabycia dokonywanego w ramach ustawowej współwłasności małżeńskiej.

## § 3

### Cena wywoławcza, ogłoszenie, oferty

1. Cena wywoławcza przedmiotu przetargu wynosi **25.530.000,00 zł** (dwadzieścia pięć milionów pięćset trzydzieści tysięcy złotych), a sprzedaż podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych.
2. Ogłoszenie o przetargu zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, na co najmniej trzech portalach internetowych oraz w co najmniej trzech dziennikach o zasięgu ogólnopolskim.
3. Oferty należy składać do dnia **14 maja 2025 roku** na adres: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XVIII 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 XVIII GUp 38/19 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA PRZETARGOWA w postępowaniu upadłościowym Waldemara Dzionka” 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) pozwalający na weryfikację umocowania osób podpisujących ofertę.
  - c) Oferowana cena nabycia za składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego przetargu winna 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 i porozumienia w formie aktu notarialnego.
  - f) Oświadczenie, że zapoznał się z warunkami przetargu (aukcji), spełnia jego warunki oraz w pełni i bez zastrzeżeń je akceptuje.
  - g) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu przetargu oraz oszacowaniami wskazanymi w treści warunków przetargu i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
  - h) Oświadczenie, iż oferent przyjmuje 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 najszerszym dopuszczalnym przez prawo zakresie.
  - i) Oświadczenie oferenta o zobowiązaniu się do przedłożenia najpóźniej 2 (słownie: dwa) dni przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy sprzedaży, wszelkich zezwoleń i zgód, 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 niewybrania 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, podpisane także przez współmałżonka. 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.
- o) Oświadczenie, iż w przypadku wyboru jego oferty przez syndyka i prawomocnego zatwierdzenia tak dokonanego wyboru przez Sędziego-komisarza, zobowiązuje się przystąpić do zawarcia umowy sprzedaży przed notariuszem wskazanym przez syndyka.
7. Ponadto oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać oświadczenie oferenta o:
- a) akceptacji faktu braku przysługiwania oferentowi prawa do domagania się zwrotu kosztów poniesionych bezpośrednio lub pośrednio w związku z badaniem nieruchomości, przygotowaniem oferty i uczestnictwem w przetargu; a także zawarciem umowy sprzedaży czy pozyskaniem instrumentów zabezpieczenia praw oferenta, np. ubezpieczenia tytułu do nieruchomości;
  - b) zrzeczeniu się wszelkich roszczeń wobec syndyka, jak również Tycjana Saltarskiego jako osoby fizycznej lub upadłego oraz o zrzeczeniu się prawa do zgłaszania i dochodzenia wszelkich roszczeń, co do stanu faktycznego przedmiotu przetargu, nawet gdyby stan faktyczny przedmiotu przetargu uległ zmianie, w tym pogorszeniu, pomiędzy dniem złożenia oferty a dniem zawarcia umowy sprzedaży lub po zawarciu umowy sprzedaży, tak w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego jak i bezpodstawnego wzbogacenia (w tym świadczenia nienależnego),
  - c) zrzeczeniu się wszelkich roszczeń wobec syndyka, jak również Tycjana Saltarskiego jako osoby fizycznej lub upadłego oraz o zrzeczeniu się prawa do zgłaszania i dochodzenia wszelkich roszczeń, co do stanu prawnego przedmiotu przetargu, tak w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego jak i bezpodstawnego wzbogacenia (w tym świadczenia nienależnego) w najszerszym dopuszczalnym przez prawo zakresie,
  - d) zobowiązaniu się do niezgłaszania i niedochodzenia jakichkolwiek roszczeń wobec syndyka, jak również Tycjana Saltarskiego jako osoby fizycznej lub upadłego co do stanu faktycznego przedmiotu przetargu, nawet gdyby stan faktyczny przedmiotu przetargu uległ zmianie, w tym pogorszeniu, pomiędzy dniem złożenia oferty a dniem zawarcia umowy sprzedaży lub po zawarciu umowy sprzedaży, tak w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego jak i bezpodstawnego wzbogacenia (w tym świadczenia nienależnego),
  - e) zobowiązaniu się do niezgłaszania i niedochodzenia jakichkolwiek roszczeń wobec syndyka, jak również Tycjana Saltarskiego jako osoby fizycznej lub upadłego co do stanu prawnego przedmiotu przetargu, tak w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego jak i bezpodstawnego wzbogacenia (w tym świadczenia nienależnego) w najszerszym dopuszczalnym przez prawo zakresie,
  - f) zrzeczeniu się wszelkich roszczeń wobec syndyka, jak również Tycjana Saltarskiego jako osoby fizycznej lub upadłego oraz o zrzeczeniu się prawa do zgłaszania i dochodzenia wszelkich roszczeń, które opierałyby się o fakty, iż nieruchomości wchodzące w skład przedmiotu przetargu są zabudowane obiektami (w tym budynkami) wykraczającymi poza granice tych nieruchomości, co obejmuje zrzeczenie się tak w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego jak i bezpodstawnego wzbogacenia (w tym świadczenia nienależnego) w najszerszym dopuszczalnym przez prawo zakresie,
  - g) zobowiązaniu się do niezgłaszania i niedochodzenia jakichkolwiek roszczeń wobec syndyka, jak również Tycjana Saltarskiego jako osoby fizycznej lub upadłego, które opierałyby się o fakty, iż nieruchomości wchodzące w skład przedmiotu przetargu są zabudowane obiektami (w tym budynkami) wykraczającymi poza granice tych nieruchomości, co obejmuje zobowiązanie do niedochodzenia i niezgłaszania roszczeń tak w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego jak i bezpodstawnego wzbogacenia (w tym świadczenia nienależnego),

- h) wyrażeniu zgody na to, aby wszelkie korzyści, ciężary, ryzyka i niebezpieczeństwa związane z przedmiotem przetargu przeszły na nabywcę z momentem podpisania umowy rozporządzającej przedmiotem przetargu,
- i) oszacowaniu wszelkich ryzyk (w tym wyżej wymienionych), w szczególności z udziałem profesjonalnych doradców prawnych, związanych z nabyciem przedmiotu przetargu i uwzględnieniu ich w toku wyrażania woli nabycia przedmiotu przetargu, wobec czego nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz zrzeka się w stosunku do syndyka, jak również Tycjana Saltarskiego jako osoby fizycznej oraz Upadłego wszelkich roszczeń z tym związanych, tak w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego jak i bezpodstawnego wzbogacenia (w tym świadczenia nienależnego),
- j) wiedzy oferenta, że nieruchomości składające się na przedmiot przetargu nie znajdują się w fizycznej dyspozycji Syndyka (brak ich władania przez syndyka), ani w posiadaniu Syndyka,
- k) wiedzy oferenta, że Syndyk dochodzi wydania nieruchomości składających się na przedmiot przetargu w postępowaniu, które przed Sądem Okręgowym w Warszawie przeciwko Foda „Foda Inc”. Sp. z o.o. w Warszawie i innym otrzymało sygn. akt XXV C 17/22 (uprzednio III C 706/15), natomiast przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie pod sygn. akt VI ACz 127/22 oraz VI ACz 430/22 rozpoznawane były zażalenia Syndyka na:
- postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 15 grudnia 2021 r. (sygn. akt III C 706/15), którym postępowanie w sprawie zostało zawieszono - zaskarżone postanowienie zostało uchylone postanowieniem Sądu Apelacyjnego z dnia 20 grudnia 2024 r. sygn. akt VI ACz 127/22 oraz
  - postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 7 września 2022 r. wydane w sprawie o sygn. akt XXV C 17/22, którym odmówiono podjęcia zawieszono postępowania – postępowanie zażaleniowe zostało umorzone postanowieniem Sądu Apelacyjnego z dnia 20 grudnia 2024 r. sygn. akt VI ACz 430/22 wobec uchylenia postanowienia o zawieszeniu postępowania w sprawie,
- l) akceptacji przez oferenta, że krąg podmiotów dysponujących nieruchomościami składającymi się na przedmiot przetargu może być zmienny w czasie, a Syndyk nie zapewnia i nie gwarantuje, w szczególności według stanu na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jakie podmioty zajmują lub mogą zajmować ww. nieruchomości na co oferent się godzi i co akceptuje,
- m) zobowiązaniu oferenta do ustalenia we własnym zakresie oraz własnym staraniem jakie podmioty oraz w jakim zakresie zajmują nieruchomości składające się na przedmiot przetargu, tj. jakie podmioty zajmują, jakie części nieruchomości składających się na przedmiot przetargu
- n) akceptacji przez oferenta, że (w przypadku wyboru jego oferty) spoczywa na nim ciężar podjęcia działań mających na celu uzyskanie dla siebie władania i posiadania nieruchomości składających się na przedmiot przetargu, co może się łączyć z trudnościami wynikającymi z postawy podmiotów zajmujących nieruchomości, gdyż ww. podmioty mogą odmawiać wydania całości lub części przedmiotu przetargu;
- o) akceptacji przez oferenta, że wydanie przedmiotu przetargu w ramach umowy sprzedaży nastąpi poprzez samo zawarcie umowy sprzedaży (co nabywca w umowie sprzedaży potwierdzi) i wskazanie przedmiotu sprzedaży w terenie, a oferent jest zobowiązany do poinformowania posiadaczy i dzierżycieli o nabyciu nieruchomości co oferent akceptuje i na co się godzi;
- p) akceptacji przez oferenta, że podmioty zajmujące nieruchomości składające się na przedmiot przetargu mogą kwestionować władanie, posiadanie i tytuł oferenta do ww. nieruchomości w przypadku ich nabycia od Syndyka, z czym oferent się liczy i co uwzględnił podejmując decyzję o złożeniu oferty;

- q) akceptacji przez oferenta, że na nieruchomościach wchodzących w skład przedmiotu przetargu występują stany przekroczeń granicy przez naniesienia (budynki trwale, jak też nietrwale, związane z gruntem), które można określić jako:
- „Przekroczenia Wewnętrzne”, czyli takie sytuacje, gdy naniesienia są posadowione wyłącznie i w całości na działkach wchodzących w skład przedmiotu przetargu, a tym samym przekroczenie granicy w ramach danego naniesienia dotyczy wyłącznie nieruchomości wchodzących w skład przedmiotu przetargu,
  - „Przekroczenia Zewnętrzne”, czyli takie sytuacje, gdy naniesienia są posadowione w części na działkach (działce) wchodzących w skład przedmiotu przetargu, a w części na nieruchomości (działce), która nie wchodzi w skład przedmiotu przetargu, a jedynie graniczy z działkami (działką) wchodzącymi w skład przedmiotu przetargu;
- r) akceptacji przez oferenta, że naniesienia, o których mowa w lit. q) powyżej mogą stanowić samowole budowlane wzniesione przez bliżej nieustalone podmioty, a Syndyk nie zapewnia i nie gwarantuje jaki jest zakres przekroczeń granic działek wchodzących w skład przedmiotu przetargu (tak Przekroczeń Wewnętrznych jak i Przekroczeń Zewnętrznych) oraz charakter naniesień, a także kto dokonał naniesień, na co oferent się godzi i co akceptuje;
- s) dokonaniu samodzielnej oceny konsekwencji mogących wynikać (w szczególności dla sprzedaży) z przekroczeń granicy przez naniesienia usytuowane na nieruchomościach wchodzących w skład przedmiotu przetargu i skutków prawnych powyższej okoliczności dla istoty transakcji;
- t) akceptacji przez oferenta, że ostatni zweryfikowany stan rozmieszczenia naniesień, o których mowa w lit. q) powyżej oddaje „mapa usytuowania obiektów budowlanych/innych” sporządzona przez geodetę Kamila Mikołajczuka (nr uprawnień 23076) w oparciu o pomiar dokonany w dniu 7 stycznia 2024 r. („Mapa”) przygotowana przez uprawnionego geodetę w celu oddania aktualnego stanu zabudowy Nieruchomości na dzień sporządzenia Mapy, do której dane o usytuowaniu granic działek ewidencyjnych oraz budynków pozyskano z bazy danych ewidencji gruntów i budynków na wniosek nr BG-WOZUMZ. 6642.181.2024.PIN, a oferent dokonał weryfikacji w terenie aktualnego rozmieszczenia naniesień we własnym zakresie i jeżeli występują jakiegokolwiek rozbieżności w tej kwestii pomiędzy ww. mapą a stanem zweryfikowanym przez oferenta, to oferent we własnym zakresie ocenił znaczenie tych zmian jako nieistotnych dla przeprowadzenia transakcji sprzedaży przedmiotu przetargu i je akceptuje;
- u) akceptacji przez oferenta, że na nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr 226/6 z obrębem 1-07-01 ujętej (obok innych działek) w księdze wieczystej o nr WA2M/00450027/5 znajduje się fragment budynku, którego główna część znajduje się na sąsiedniej nieruchomości niepodlegającej sprzedaży w ramach niniejszego przetargu, a w ramach umowy sprzedaży zawieranej w wyniku ewentualnego wyboru oferty oferenta działka nr 226/6 pozostanie w dotychczasowej księdze wieczystej, natomiast pozostała część działek ujętych w ww. księdze wieczystej (wchodzących w skład przedmiotu przetargu) zostanie w ramach umowy sprzedaży przeniesiona do innej księgi wieczystej (w umowie sprzedaży zostanie w tym zakresie zawarty stosowny wniosek wieczystoksięgowy), na co oferent się godzi i co akceptuje,
- v) akceptacji przez oferenta, że z uwagi na zakres Przekroczeń Wewnętrznych i Przekroczeń Zewnętrznych granic działek wchodzących w skład przedmiotu przetargu przez naniesienia na tych nieruchomościach może powstać konieczność ustanowienia stosownych służebności na zbywanych nieruchomościach na co oferent się godzi i co akceptuje,
- w) wiedzy oferenta, że:
- 1) w dziale III księgi wieczystej o nr WA2M/00442261/8 pod nr wpisu 2 ujawniono roszczenie o treści „ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY NA RZECZ UPRAWNIONYCH WSKAZANYCH W PODRUBRYCE 3.4.5.” na rzecz

Mariusza Mirosława Sokołowskiego oraz Daniela Rafała Jaśkiewicza - wpis, o którym mowa powyżej powinien zostać wykreślony wobec treści art. 313 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe, jednakże Syndyk nie gwarantuje i nie zapewnia, że ww. wpis zostanie wykreślony, czy to na podstawie umowy sprzedaży czy też na podstawie prawomocnego planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, na co oferent się godzi i co akceptuje;

- 2) w dziale III księgi wieczystej o nr WA2M/00450027/5 pod nr wpisu 3 ujawniono roszczenie o treści „ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY NA RZECZ UPRAWNIONYCH WSKAZANYCH W PODRUBRYCE 3.4.5.” na rzecz Mariusza Mirosława Sokołowskiego oraz Daniela Rafała Jaśkiewicza - wpis, o którym mowa powyżej powinien zostać wykreślony przy sprzedaży zbywanych w ramach przedmiotu niniejszego przetargu nieruchomości w tym znaczeniu, że nie powinien być przeniesiony (powielony) przy przeniesieniu działek ew. nr 3/11, 4/8 i 226/7 do innej księgi wieczystej wobec treści art. 313 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe, jednakże Syndyk nie gwarantuje i nie zapewnia, że ww. wpis nie zostanie przeniesiony (powielony) przy przeniesieniu ww. działek do innej księgi wieczystej, jak również Syndyk nie gwarantuje i nie zapewnia, że ww. wpis zostanie wykreślony, czy to na podstawie umowy sprzedaży czy też na podstawie prawomocnego planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, na co oferent się godzi i co akceptuje,
  - 3) w dziale III księgi wieczystej o nr WA2M/00326370/6 pod nr wpisu 2 ujawniono roszczenie o treści „ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY NA RZECZ UPRAWNIONYCH WSKAZANYCH W PODRUBRYCE 3.4.5.” na rzecz Mariusza Mirosława Sokołowskiego oraz Daniela Rafała Jaśkiewicza - wpis, o którym mowa powyżej powinien zostać wykreślony wobec treści art. 313 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe, jednakże Syndyk nie gwarantuje i nie zapewnia, że ww. wpis zostanie wykreślony, czy to na podstawie umowy sprzedaży czy też na podstawie prawomocnego planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, na co oferent się godzi i co akceptuje;
- x) zapoznaniu się przez oferenta we własnym zakresie z wszelkimi informacjami i dokumentami istotnymi z punktu widzenia podjęcia decyzji o złożeniu oferty w ramach niniejszego przetargu oraz dokonaniu ich pełnej weryfikacji, w szczególności z:
- 1) treścią ksiąg wieczystych, w których ujęte są działki składające się na przedmiot przetargu, tj. księgami o nr WA2M/00442261/8, WA2M/00450027/5, WA2M/00326370/6 oraz aktami tych ksiąg wieczystych;
  - 2) informacjami i dokumentami udostępnionymi oferentowi we właściwych urzędach i instytucjach na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez syndyka, a dotyczącymi aktualnego zagospodarowania nieruchomości składających się na przedmiot niniejszego przetargu, możliwości ich zagospodarowania w przyszłości oraz istnienia ograniczeń w tym zakresie;
  - 3) informacjami i dokumentami udostępnionymi oferentowi we właściwych urzędach i instytucjach na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez syndyka, a dotyczącymi uwarunkowań przestrzennych i planistycznych nieruchomości składających się na przedmiot niniejszego przetargu;
  - 4) informacjami i dokumentami udostępnionymi oferentowi we właściwych urzędach i instytucjach na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez syndyka, a dotyczącymi możliwości zabudowy nieruchomości składających się na przedmiot niniejszego przetargu, w tym rodzaju i rozmiaru tej zabudowy, a także istniejącymi w tym zakresie ograniczeniami
  - 5) informacjami i dokumentami udostępnionymi oferentowi we właściwych urzędach i instytucjach na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez syndyka, a dotyczącymi dostępu nieruchomości składających się na przedmiot niniejszego

przetargu do drogi publicznej i możliwości skomunikowania przedmiotu niniejszego przetargu z drogą publiczną;

- 6) informacjami i dokumentami udostępnionymi oferentowi we właściwych urzędach i instytucjach na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez syndyka, a dotyczącymi granic oraz sąsiedztwa nieruchomości składających się na przedmiot niniejszego przetargu;
  - 7) informacjami i dokumentami udostępnionymi oferentowi we właściwych urzędach i instytucjach na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez syndyka, a dotyczącymi istnienia infrastruktury, jej usytuowania, rodzaju oraz przebiegu na nieruchomościach składających się na przedmiot niniejszego przetargu;
  - 8) dokumentami w aktach postępowania (aktami postępowania), które przed Sądem Okręgowym w Warszawie przeciwko Foda „Foda Inc”. Sp. z o.o. w Warszawie i innym otrzymało sygn. akt XXV C 17/22 (uprzednio III C 706/15), natomiast przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie otrzymało sygn. akt VI ACz 127/22 oraz VI ACz 430/22, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez syndyka dla wskazanego przez oferenta pełnomocnika profesjonalnego (radcy prawnego/adwokata);
- y) zrzeczeniu się jakichkolwiek roszczeń wobec syndyka, a także Tycjana Saltarskiego jako osoby fizycznej oraz o zrzeczeniu się prawa do zgłaszania i dochodzenia jakichkolwiek roszczeń z tytułu zakresu lub treści udostępnionych oferentowi informacji i dokumentów, tak w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego jak i bezpodstawnego wzbogacenia (w tym świadczenia nienależnego),
- z) zobowiązaniu się do niezgłaszania i niedochodzenia jakichkolwiek roszczeń wobec syndyka, jak również Tycjana Saltarskiego jako osoby fizycznej z tytułu zakresu lub treści udostępnionych oferentowi informacji i dokumentów, tak w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego jak i bezpodstawnego wzbogacenia (w tym świadczenia nienależnego),
- aa) oświadczenie oferenta, iż w sytuacji wyboru jego oferty akceptuje, że sprzedaż aktywów objętych niniejszym przetargiem zostanie opodatkowana podatkiem od czynności cywilnoprawnych, a cena sprzedaży poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład przedmiotu przetargu zostanie ustalona według wzoru:

$$CP = C\text{Ł} / P\text{Ł} * PN$$

gdzie:

- CP – cena sprzedaży poszczególnej nieruchomości wchodzącej w skład przedmiotu przetargu;
  - CŁ – łączna cena sprzedaży przedmiotu przetargu;
  - PŁ – łączna powierzchnia przedmiotu przetargu;
  - PN – powierzchnia poszczególnej nieruchomości wchodzącej w skład przedmiotu przetargu;
- bb) akceptacji przez oferenta, że w skład przedmiotu przetargu nie wchodzi żadne inne prawa niż tylko te wskazane jako przedmiot przetargu określony w § 1 ust. 1 warunków przetargu, w tym w szczególności w skład przedmiotu przetargu (aukcji) nie wchodzi żadne inne prawa i rzeczy, w tym w szczególności: nieruchomości, ruchomości, wierzytelności czy środki pieniężne, a także wszelkie wierzytelności i roszczenia przysługujące upadłemu i masie upadłości istniejące na dzień złożenia przez Syndyka wniosku o zatwierdzenie warunków przetargu oraz wszelkie wierzytelności i roszczenia, które powstaną po tym dniu, w tym także w skład przedmiotu przetargu nie wchodzi nieruchomość stanowiąca dz. ew. nr 226/6 z obrębu 1-07-01 ujęta (obok innych działek) w księdze wieczystej prowadzonej przez, Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych o nr WA2M/00450027/5;



- cc) zapoznaniu się z nieruchomościami wchodzącymi w skład przedmiotu przetargu w terenie, w tym z ich usytuowaniem, przebiegiem ich granic, sąsiedztwem oraz infrastrukturą na nich się znajdującą, w tym dotyczącą przebiegu mediów oraz z poszczególnymi naniesieniami posadowionymi na nieruchomościach, w tym lokalizacją tych naniesień w ogólności, jak i m.in. względem granic nieruchomości wchodzących w skład przedmiotu przetargu, co obejmuje w szczególności zapoznanie się z faktycznym zakresem Przekroczeń Wewnętrznych i Przekroczeń Zewnętrznych nieruchomości składających się na przedmiot przetargu przez usytuowane na nich naniesienia oraz charakterem ww. naniesień, jak i trwałości/nietrwałości ich związania z gruntem;
- dd) akceptacji, że Syndyk nie dysponuje dokumentami dotyczącymi naniesień usytuowanych na nieruchomościach wchodzących w skład przedmiotu przetargu,
- ee) weryfikacji we własnym zakresie przez oferenta czy i które z naniesień usytuowanych na nieruchomościach wchodzących w skład przedmiotu przetargu stanowią samowole budowlane, a oferent akceptuje konsekwencje określonego stanu rzeczy,
- ff) zobowiązaniu się przez oferenta, że w przypadku wyboru jego oferty, w terminie 5 (pięciu) miesięcy od dnia zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu przetargu przygotuje inwentaryzację (potwierdzoną opinią dwóch uprawnionych geodetów) wszelkich obiektów (w szczególności naniesień) usytuowanych na nieruchomościach wchodzących w skład przedmiotu przetargu dotyczącą Przekroczeń Zewnętrznych, tj. inwentaryzację która będzie zawierała szczegółowe informacje, na których z działek znajdują się naniesienia trwale związane z gruntem stanowiące Przekroczenia Zewnętrzne granic działek (w tym zaznaczeniu, że dane naniesienie jest usytuowane na działce objętej przetargiem i na działce nie objętej przetargiem) oraz jaki jest zakres i przebieg przekroczeń (powierzchnia i opis/naniesienie na mapie),
- gg) zobowiązaniu się przez oferenta, że w przypadku wyboru jego oferty, w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu przetargu inwentaryzacja, o której mowa w lit. ff) powyżej zostanie doręczona Syndykowi,
- hh) zobowiązaniu się przez oferenta, że w przypadku wyboru jego oferty, w terminie 15 (piętnastu) miesięcy od dnia zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu przetargu dokona (przy zachowaniu właściwych procedur) usunięcia z przedmiotu przetargu wszelkich naniesień, które będą ujęte w inwentaryzacji, o której mowa w lit. ff) powyżej stanowiących Przekroczenia Zewnętrzne i zawiadomi Syndyka o usunięciu tych naniesień, przy czym potwierdzeniem realizacji powyższego będzie dołączenie do przekazywanej informacji aktualnej inwentaryzacji potwierdzonej opinią dwóch uprawnionych geodetów, z której będzie wynikało, że brak jest naniesień trwale związanych z gruntem stanowiących Przekroczenia Zewnętrzne granic działek (w tym zaznaczeniu, że brak jest sytuacji, w której dane naniesienie jest usytuowane na działce objętej przetargiem i na działce nie objętej przetargiem),
- ii) zobowiązaniu się przez oferenta, że po usunięciu wszelkich naniesień, które będą ujęte w inwentaryzacji, o której mowa w lit. ff) powyżej, zawrze z Syndykiem porozumienie w formie aktu notarialnego, w terminie 17 (siedemnastu) miesięcy od dnia zawarcia umowy sprzedaży (przy czym koszty aktu notarialnego ponosi nabywca), na mocy którego:
- stwierdzone zostanie zrealizowanie przez nabywcę czynności przewidzianych do realizacji w niniejszej ofercie i umowie sprzedaży,
  - strony potwierdzą aktualny stan faktyczny nieruchomości zgodny z przedłożonymi opiniami geodezyjnymi,
  - potwierdzone zostanie wydanie przez Syndyka na rzecz nabywcy przedmiotu przetargu,
  - zostanie potwierdzona wola stron co do rozporządzenia przez Syndyka na rzecz nabywcy przedmiotem przetargu na warunkach wynikających z postanowienia

Sędziego Komisarza o zatwierdzeniu wyboru oferenta, przy uwzględnieniu zmian wynikających z opinii geodezyjnych, o których mowa powyżej;

- strony potwierdzą, iż w wyniku realizacji czynności przewidzianych w zatwierdzonych warunkach przetargu, a m.in. objętych umową sprzedaży i porozumieniem, nabywca jest podmiotem uprawnionym (właścicielem) nieruchomości składających się na przedmiot przetargu, obejmujących zakres naniesień wynikający z aktualnego stanu faktycznego co potwierdzają m.in. 2 opinie uprawnionych geodetów;
  - jj) zobowiązaniu się przez oferenta do zawarcia porozumienia, o którym mowa w lit. ii) powyżej w terminie wskazanym przez Syndyka (który będzie przypadał nie później niż na miesiąc od otrzymania przez Syndyka zawiadomienia, o którym mowa w lit. hh) powyżej), przed notariuszem wskazanym przez Syndyka;
  - kk) zobowiązaniu się przez oferenta, że w przypadku niewywiązania się z któregokolwiek z zobowiązań, o których mowa w lit. od lit. ff) do lit. jj) powyżej, do zapłaty na rzecz masy upadłości kary umownej w kwocie 5.000 zł (pięć tysięcy złotych) za każdy rozpoczęty dzień trwania któregokolwiek z naruszeń, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy równolegle wystąpią w tym samym dniu przesłanki do naliczenia kary umownej z kilku tytułów ujętych od lit. ff) do lit. jj) powyżej, to jest ona należna w ww. wysokości jako jednokrotność (tj. kara umowa w wysokości 5.000 zł nie podlega kumulacji za dany dzień naruszeń jako wielokrotność ww. kwoty) oraz z tym zastrzeżeniem, że syndyk uprawniony będzie do dochodzenia pełnego odszkodowania, w przypadku, gdy wysokość szkody będzie wyższa niż wysokość zastrzeżonej kary umownej;
  - ll) zobowiązaniu się przez oferenta (w przypadku wyboru jego oferty) do złożenia na najpóźniej 2 (dwa) dni przed dniem zawarcia umowy sprzedaży, o której mowa w § 7 ust. 5 poniżej, kaucji zabezpieczającej roszczenia syndyka z lit. kk) powyżej, w kwocie 1.000.000 zł (jeden milion złotych) na rachunek masy upadłości wskazany przez syndyka, przy czym w sytuacji zaistnienia przesłanek do jej zwrotu kaucja podlegać będzie zwrotowi w kwocie nominalnej – bez odsetek;
  - mm) akceptacji przez oferenta (w przypadku wyboru jego oferty), że po zawarciu umowy sprzedaży nie zostaną mu wydane przez Syndyka żadne dokumenty dotyczące nieruchomości wchodzących w skład przedmiotu przetargu,
  - nn) akceptacji przez oferenta faktu, że udostępnione przez syndyka dokumenty i informacje, mogą być nie kompletne, a okoliczność ta nie może być źródłem jakichkolwiek roszczeń ze strony oferenta, w tym zwłaszcza wobec syndyka;
  - oo) wiedzy, że w obrocie na polskim rynku funkcjonują produkty ubezpieczeniowe dla nabywców nieruchomości związane z ryzykiem zawarcia umowy sprzedaży, takie jak *Title Insurance* kupującego, które ubezpieczają tytuł prawny kupującego do nabytej nieruchomości czego oferent jest świadom,
  - pp) tym, czy dla zabezpieczenia ryzyk związanych z nabyciem przedmiotu przetargu oferent będzie korzystał z produktów ubezpieczeniowych, o których mowa lit. oo) powyżej, tj. oświadczenie (w ofercie) czy oferent zamierza skorzystać z ww. produktów ubezpieczonych w związku z nabyciem przedmiotu przetargu;
  - qq) zobowiązaniu się przez oferenta, że w umowie sprzedaży złoży oświadczenie, czy dla zabezpieczenia ryzyk związanych z nabyciem przedmiotu przetargu posiada polisę ubezpieczeniową, o której mowa w lit. oo) powyżej, a jeżeli oferent będzie posiadał ww. polisę, to zobowiązuje się do przedłożenia jej kopii przy zawarciu umowy sprzedaży przedmiotu przetargu.
8. Dodatkowo oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać oświadczenie oferenta, że co do wszelkich ryzyk i wszelkich skutków prawnych występujących na gruncie transakcji, a związanych z przekroczeniami, tak Przekroczeniami Wewnętrznymi, jak i Przekroczeniami Zewnętrznymi oświadcza, iż:

- a) akceptuje:
- brak przysługiwania oferentowi jakichkolwiek roszczeń wobec Syndyka, masy upadłości, jak również Tycjana Saltarskiego jako osoby fizycznej, tak w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego jak i bezpodstawnego wzbogacenia (w tym świadczenia nienależnego);
  - brak możliwości żądania przez oferenta zwrotu ceny sprzedaży (w sytuacji podpisania umowy sprzedaży) tak od Syndyka, masy upadłości, jak również Tycjana Saltarskiego jako osoby fizycznej tak w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego jak i bezpodstawnego wzbogacenia (w tym świadczenia nienależnego);
  - brak możliwości żądania przez oferenta jakichkolwiek kwot wydatkowanych po nabyciu nieruchomości, a mających związek z nabytymi nieruchomościami (np. tytułem nakładów czynionych na nieruchomości wchodzące w skład przedmiotu przetargu) tak od Syndyka, masy upadłości, jak również Tycjana Saltarskiego jako osoby fizycznej tak w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego jak i bezpodstawnego wzbogacenia (w tym świadczenia nienależnego);
- b) zrzeka się wobec syndyka, jak również Tycjana Saltarskiego jako osoby fizycznej tak w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego jak i bezpodstawnego wzbogacenia (w tym świadczenia nienależnego) wszelkich roszczeń z tym związanych, w tym w szczególności zrzeka się:
- roszczeń o zwrot ceny sprzedaży (w sytuacji podpisania umowy sprzedaży);
  - roszczeń o zwrot jakichkolwiek kwot wydatkowanych po nabyciu nieruchomości, a mających związek z nabytymi nieruchomościami (np. tytułem nakładów czynionych na nieruchomości wchodzące w skład przedmiotu przetargu);
- c) zobowiązuje się do niezgłaszania i niedochodzenia wobec syndyka, jak również Tycjana Saltarskiego jako osoby fizycznej tak w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego jak i bezpodstawnego wzbogacenia (w tym świadczenia nienależnego) wszelkich roszczeń z tym związanych, w tym w szczególności:
- roszczeń o zwrot ceny sprzedaży (w sytuacji podpisania umowy sprzedaży);
  - roszczeń o zwrot jakichkolwiek kwot wydatkowanych po nabyciu nieruchomości, a mających związek z nabytymi nieruchomościami (np. tytułem nakładów czynionych na nieruchomości wchodzące w skład przedmiotu przetargu).
9. Ponadto oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać oświadczenie oferenta, że oferent zobowiązuje się najpóźniej na 2 (dwa) dni przed terminem zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu przetargu uiścić pełną kwotę na poczet podatku od czynności cywilnoprawnych rachunek bankowy notariusza, przed którym będzie podpisywana umowa.
10. Oferta oraz załączone do niej oświadczenia muszą być sporządzone w języku polskim. W przypadku załączenia do oferty dokumentów w języku innym niż polski należy załączyć tłumaczenia przysięgłe takich dokumentów.
11. Oświadczenia z powyższych ustępów, punktów i liter oferent jest zobowiązany złożyć także w umowie sprzedaży, chyba, że syndyk wyrazi zgodę na pominięcie w umowie poszczególnych oświadczeń.

#### § 4

#### Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości **4.000.000,00 zł** (cztery miliony złotych).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Waldemara Dzionka o numerze: 39 1750 0009 0000 0000 2775 3906 (BNP Paribas Bank Polska S. A.)

z dopiskiem „Przetarg – sygn. akt. XVIII GUp 38/19 dot. Czerniakowska-Bartycka” 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 rachunku bankowym.

## § 5

### Przetarg pisemny

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi na posiedzeniu jawnym dnia **20 maja 2025 roku o godzinie 11:00** w budynku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Czerniakowska 100 A, 00 - 454 Warszawa w sali nr 14.
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 Waldemara Dzionka lub jego pełnomocnik.
4. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz przedłożyć dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa (w przypadku, gdy nastąpiła zmiana danych zgodnie z § 3 ust. 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 przedmiot 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 nie niższą niż 250.000,00 zł (słownie:

dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych),

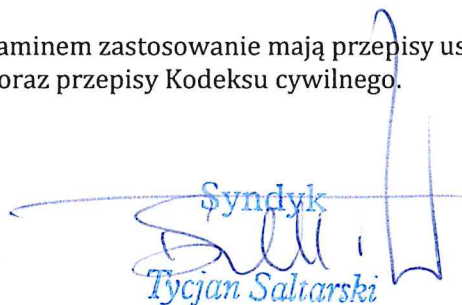
- e) syndyk wybiera ofertę uczestnika licytacji (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej przybiciem.
  - f) syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
2. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, wybrany zostanie ten oferent, którego wadium wcześniej uznane zostało na rachunku bankowym masy upadłości Waldemara Dzionka, wskazanym w § 4 ust. 2 niniejszych warunków.

## § 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. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest w nieprzekraczalnym terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia prawomocnego zatwierdzenia wyboru jego oferty zawrzeć umowę sprzedaży przedmiotu przetargu, przy czym rachunek masy upadłości winien być uprzednio uznany całą kwotą stanowiącą cenę sprzedaży, z tym zastrzeżeniem, że uprawnienie do wyznaczenia konkretnego terminu zawarcia umowy sprzedaży przysługuje syndykowi.
6. Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę wynikającą z przyjętej oferty, przed podpisaniem umowy sprzedaży, wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży przy czym nie spełnia tego warunku polecenie zapłaty, lecz wyłącznie wpływ kwoty na rachunek wskazany w § 4 ust. 2. Jednocześnie wyłączone są wszelkie inne, poza wskazanym w zdaniu poprzednim, sposoby wygaśnięcia zobowiązania z tytułu uregulowania ceny sprzedaży, w tym wyłączone jest prawo potrącania wierzytelności.
7. Wpłacone wadium ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości w przypadkach, gdy:
  - a) oferent wygrywający nie wpłaci całości ceny w sposób i w terminie wskazanym w § 7 ust. 5 i 6, lub
  - b) oferent wygrywający nie zawrze umowy sprzedaży w terminie wskazanym w § 7 ust. 5 lub syndyk odstąpi od podpisania umowy na skutek naruszenia przez oferenta warunków przetargu, lub
  - c) oferent wygrywający naruszy pozostałe warunki przetargu w zakresie obowiązków wybranego oferenta przewidzianych do realizacji po wybraniu oferty przez syndyka.
8. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
9. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy i porozumienia w formie aktu notarialnego.

10. Z chwilą zawarcia umowy sprzedaży na nabywcę przechodzi przedmiot przetargu.
11. Sprzedaż ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
12. Po zawarciu umowy sprzedaży nabywca (oferent) ma obowiązek zrealizować zobowiązania wynikające z oświadczeń zawartych w ofercie, o których mowa w § 3 ust. 7 powyżej, co w szczególności obejmuje obowiązek: dokonania inwentaryzacji naniesień na terenie nabywanych nieruchomości, usunięcia przekroczeń granicy przez budynki, zawarcia z Syndykiem porozumienia potwierdzającego wykonanie określonych obowiązków przez oferenta przewidzianych do realizacji w ofercie i umowie sprzedaży.
13. Syndyk zastrzega sobie prawo (bez podania przyczyny) do odwołania przetargu oraz zamknięcia przetargu bez wyboru oferty. W takim przypadku oferentom nie będą przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia wobec syndyka oraz masy upadłości, z wyjątkiem roszczenia o zwrot wpłaconego wadium, lecz bez odsetek oraz bez dalszych jakichkolwiek roszczeń.
14. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Syndyk  
  
Tycjan Saltarski