WARUNKI PRZETARGU I AUKCJI

na sprzedaż

praw i obowiązków z umowy dzierżawy nr 231/34/Z.M./DT/2002 z dnia 21 grudnia 1998 r.

§1

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu są **prawa i obowiązki z umowy dzierżawy nr 231/34/Z.M./DT/2002 z dnia 21 grudnia 1998 r. (zmienionej aneksami z dnia: 9 października 2002 r., 12 marca 2003 r., 28 grudnia 2005 r.), która obejmuje dzierżawę nieruchomości należącej do Skarbu Państwa położonej w Warszawie przy ul. Borzymowskiej 34-36, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr WA3M/00445022/9**.
2. Operat szacunkowy sporządzony przez **Wyceny i Ekspertyzy – Instytut Rynku Nieruchomości i Przedsiębiorstw Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 5 listopada 2018 roku** jest udostępniony do wglądu w Kancelarii Syndyka **Masy Upadłości Euro – Ring Development Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie – al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27; Warszawa od poniedziałku do piątku w godz. 9.00 – 16.00** oraz w aktach sprawy sygn. akt: **XIX GUp 498/19** w czytelni Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Czerniakowska 100 A, 00-454 Warszawa.

§ 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 (w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 roku; dalej: „Pr.up."), do których odpowiednio stosuje się przepisy 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/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 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 przetargu wynosi **12.669.000,- zł (dwanaście milionów sześćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych i 00/100) brutto, w tym podatek VAT według stawki 23%.**
2. Ogłoszenie o przetargu zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym oraz na co najmniej jednym portalu internetowym.
3. Oferty należy składać do dnia **31 stycznia 2020 r.** na adres: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIX 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 akt **XIX GUp 498/19** oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA PRZETARGOWA w postępowaniu upadłościowym **Euro – Ring Development Sp. z o.o. – prawa i obowiązki z umowy dzierżawy**" 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) – **wymóg dotyczy podmiotów innych niż osoby fizyczne, a osób fizycznych o tyle, o ile prowadzą działalność gospodarczą.**
   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 **przedmiotu przetargu (a także ze stanem faktycznym i prawnym** nieruchomości, **której dotyczy przedmiot przetargu)** oraz **jego** 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 (w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 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. 2 i 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.

o) **Dowód wpłaty wadium przewidzianego warunkami przetargu na rachunek masy upadłości 66 1750 0009 0000 0000 2507 2049 prowadzony w BNP Paribas Bank Polska**

Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

p) Dokument obejmujący oświadczenie złożone przez wydzierżawiającego z umowy stanowiącej przedmiot przetargu (tj. oświadczenie złożone przez podmiot reprezentujący Skarb Państwa) zawierający zgodę na wstąpienie przez oferenta składającego daną ofertę w prawa i obowiązki Euro – Ring Development Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie z umowy nr 231/34/Z.M./DT/2002 z dnia 21 grudnia 1998 r. Z treści oświadczenia wydzierżawiającego, o którym mowa w niniejszym punkcie warunków przetargu powinno wynikać, że zgoda wyrażana przez wydzierżawiającego ma charakter bezwarunkowy i jest nieodwołana co najmniej do dnia 31 grudnia 2020 r.

q) Oświadczenie oferenta, że:

- Znane są mu okoliczności dotyczące wykonywania umowy dzierżawy nr 231/34/Z.M./DT/2002 z dnia 21 grudnia 1998 r. zarówno przez wydzierżawiającego jak i przez dzierżawcę w okresie od dnia zawarcia ww. umowy do dnia złożenia oferty.
- Zapoznał się z otoczeniem nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy nr 231/34/Z.M./DT/2002 z dnia 21 grudnia 1998 r.
- Zapoznał się z etapem realizacji inwestycji na nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy nr 231/34/Z.M./DT/2002 z dnia 21 grudnia 1998 r. (tak w ramach aspektu faktycznego zaawansowania budowy oraz stanem technicznym dokonanych naniesień, jak również prawnej możliwości jej kontynuowania) i w pełni stan ten akceptuje.
- Jest świadomy, iż przedmiotem umowy są tylko i wyłącznie prawa i obowiązki Upadłego z umowy dzierżawy nr 231/34/Z.M./DT/2002 z dnia 21 grudnia 1998 r., a Syndyk:
  - wraz z zawarciem umowy sprzedaży (cesji) przedmiotu przetargu nie będzie wydawał żadnej dokumentacji dotyczącej budowy i budynku wznoszonego na dzierżawionej nieruchomości;
  - w żadnym zakresie nie gwarantuje, że możliwym jest zakończenie budowy realizowanej na dzierżawionej nieruchomości, w tym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie wznoszonego budynku,

  co oferent w pełni akceptuje.
- Jest świadomy, że Syndyk nie składa żadnych zapewnień, ani w żaden sposób nie wypowiada się co do możliwości nabycia przez oferenta od Skarbu Państwa nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy nr 231/34/Z.M./DT/2002 z

dnia 21 grudnia 1998 r.

- **Zbadał we własnym zakresie możliwość ewentualnego nabycia nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy nr 231/34/Z.M./DT/2002 z dnia 21 grudnia 1998 r., w tym ryzyka z tym związane.**
- **Akceptuje, że Syndyk w ramach umowy sprzedaży przedmiotu przetargu nie będzie składał oświadczeń co do roszczeń wywodzonych przez Upadłego lub inne podmioty względem Skarbu Państwa, w tym w szczególności roszczeń objętych powództwem o zapłatę (odszkodowania) skierowanym przez Upadłego względem Skarbu Państwa, które jest rozpoznawane w ramach procesu toczącego się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt I C 1028/18 (uprzednio: I C 1212/16).**

§ 4

Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości **1.200.000,- zł (słownie: jeden milion dwieście tysięcy złotych i 00/100).**
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości **Euro – Ring Development Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie** w banku **BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** o numerze: **66 1750 0009 0000 0000 2507 2049,** z dopiskiem „Przetarg – sygn. akt **XIX GUp 498/19 dot. umowy dzierżawy**" 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 na posiedzeniu jawnym dnia **05 lutego 2020 r.** o godzinie **12:35** w budynku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Czerniakowska 100 A, 00 - 454 Warszawa w sali nr **A14.**
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 **Euro – Ring Development Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie** lub jego pełnomocnik.
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 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 **100.000,- zł (sto tysięcy złotych i 00/100),**
   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. 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. 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 **(cesji) przedmiotu przetargu, przy czym dla zachowania terminu istotne jest uznanie we wskazanym terminie ww. kwotą rachunku bankowego masy upadłości.**
6. **Wpłacone wadium ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości w przypadkach, gdy:**
    a) **wygrywający oferent nie wpłaci całości kwoty w sposób i w terminie wskazanym w pkt 5 powyżej lub**
    b) **wygrywający oferent nie zawrze umowy sprzedaży w terminie wskazanym w pkt 7 poniżej lub Syndyk odstąpi od podpisania umowy na skutek naruszenia przez oferenta warunków przetargu,**
7. **Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest w nieprzekraczalnym terminie czterech miesięcy od dnia prawomocnego zatwierdzenia wyboru oferenta zawrzeć umowę sprzedaży (cesji) w formie aktu notarialnego.**
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 w formie aktu notarialnego.
10. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot przetargu.

11. Sprzedaż **aktywów** Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.

12. **Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia przetargu bez wyboru oferty**.

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

Tycjan Sałtarski