

## WARUNKI SPRZEDAŻY

### § 1

#### [Przedmiot sprzedaży, cena, oferty]

1. Przedmiotem sprzedaży jest prawo własności nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr 8 położony w Warszawie przy ul. Flory 3, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00427633/0 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (dalej jako Przedmiot sprzedaży).
2. Przedmiot sprzedaży został opisany w operacie szacunkowym sporządzonym dnia 4 marca 2024 r. przez rzeczoznawcę majątkowego dr hab. inż. Andrzeja Zalewskiego (dalej jako Operat szacunkowy).
3. **Cena wywoławcza** Przedmiotu sprzedaży wynosi **5.295.876 zł (słownie: pięć milionów dwieście dziewięćdziesiąt pięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt sześć złotych) brutto**. Sprzedaż jest zwolniona z podatku VAT na zasadzie art. 43 ust. 1 pkt. 10 ustawy o podatku od towarów i usług.
4. Oferty należy składać w formie pisemnej **do dnia 26 sierpnia 2025 r.** na adres: Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego Tycjana Saltarskiego, Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02 – 797 Warszawa lub przesać je na adres Kancelarii listami poleconymi (decyduje data wpływu oferty do Kancelarii). Decydująca jest data wpływu oferty.
5. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie, którą należy umieścić w drugiej, większej kopercie. Koperta powinna zawierać dopisek „NIE OTWIERAĆ – OFERTA – FLORY 3/8, Warszawa”, i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.
6. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:
  - a) Dokładne oznaczenie przedmiotu oferty.
  - b) Dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko lub wskazanie firmy oferenta, adres rejestrowy oferenta i adres do korespondencji, forma prawna oferenta oraz numeru KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej nr PESEL, a ponadto adres email oferenta oraz numer telefonu do kontaktu.
  - 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 lub paszportu.
  - d) Oferowaną cenę nabycia brutto za składniki majątkowe będące przedmiotem sprzedaży, przy czym oferowana cena winna być wyrażona kwotowo i słownie, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie.
  - e) Zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
  - f) Oświadczenie oferenta, że wyboru notariusza przed którym zostanie zawarta umowa sprzedaży dokona zarządca.
  - g) Oświadczenie oferenta, że zapoznał się z warunkami sprzedaży oraz je akceptuje.
  - h) Oświadczenie, że oferent zapoznał się z Operatem szacunkowym, stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, z promesą Alior Bank z dnia 13 marca 2025 r. oraz z pismem

U

Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie z dnia 15 maja 2025 r zatytułowanym „Zgoda na ograniczenie wysokości hipoteki”.

- i) Wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy, w przypadku spółek handlowych - uchwałą odpowiednich organów, że osoba (lub osoby) podpisująca ofertę jest uprawniona do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy nabycia przedmiotu sprzedaży.
- j) Oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa przedmiot sprzedaży do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu sprzedaży do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia przedmiotu sprzedaży 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 sprzedaży do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu sprzedaży, złożenie oferty oraz na udział w aukcji.
- k) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach, a w przypadku podpisania oferty przez pełnomocnika również dołączenie pełnomocnictwa obejmującego umocowanie do złożenia oferty oraz reprezentowania mocodawcy w całym procesie sprzedaży.
- l) Oferta może być składana przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo do złożenia oferty zakupu, do wzięcia udziału w aukcji/konkursie oraz do zawarcia umowy sprzedaży musi mieć formę aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
- m) Tłumaczenia przysięgłe wszelkich dokumentów załączanych do oferty, a sporządzonych w języku innym niż polski; sama zaś oferta i wszelkie oświadczenia do niej muszą być sporządzone w języku polskim.
- n) Jasne i bezwarunkowe oświadczenia i twierdzenia; oferta nie może być warunkowa lub wariantowa.

## § 2

### [Otwarcie ofert, procedowanie treści umowy sprzedaży]

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w **dniu 28 sierpnia 2025 r. o godzinie 12:00** w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Tycjana Saltarskiego, Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27.
  2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez zarządcę w obecności przybyłych oferentów.
  3. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego (w przypadku gdy nastąpiła zmiana danych pełnomocnika podanych w ofercie).
  4. Przystępując do otwarcia ofert, zarządca wykonuje następujące czynności:
    - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o sprzedaży;
    - b) ustala liczbę złożonych ofert;
    - c) otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
      - i. odpowiadają warunkom regulaminu sprzedaży;
      - ii. zostały złożone w wyznaczonym terminie;
      - iii. zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta;
- i w wyniku tych czynności ustala które, oferty spełniają warunki sprzedaży oraz które oferty

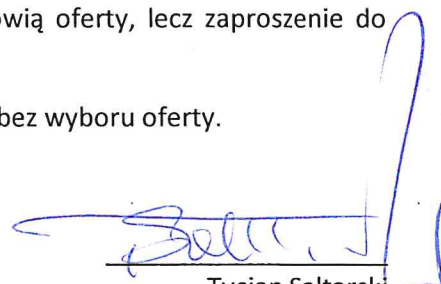
podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.

5. Po stwierdzeniu, iż złożone oferta/oferty spełniają warunki formalne przewidziane powyżej zarządca ustala wysokość złożonych ofert. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej, zarządca jest uprawniony do wyboru tego oferenta.
6. W przypadku przyjęcia oferty przez zarządcę, zarządca wraz z wybranym oferentem przystąpią do procedowania treści umowy sprzedaży, w tym do wypracowania zasady płatności ceny tak aby doszło do wygaszenia wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie na sprzedawanej nieruchomości.
7. W przypadku wpłynięcia co najmniej dwóch ofert odpowiadających warunkom sprzedaży [tj. nie podlegających odrzuceniu), zarządca jest uprawniony do przeprowadzenia pomiędzy oferentami, którzy złożyli w/w oferty, aukcji lub dodatkowego konkursu celem wyboru oferty. Termin oraz zasady aukcji lub konkursu zostaną podane w/w oferentom na co najmniej 7 dni przed przeprowadzeniem aukcji lub konkursu.

### § 3.

#### [Postanowienie końcowe]

1. W celu uniknięcia wątpliwości niniejsze warunki nie stanowią oferty, lecz zaproszenie do składania ofert.
2. Zarządca jest uprawniony do zamknięcia procesu sprzedaży bez wyboru oferty.



Tycjan Saltarski  
Zarządca

(Warszawa, 04.08.2025r)