

## REGULAMIN PRZETARGU I AUKCJI

Sędzia - Komisarz postanowieniem z dnia 17.10.2022 r. określił następujące warunki sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych we wsi Trzciany gmina Jabłonna.

### § 1. Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest sprzedaż niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych we wsi Trzciany gmina Jabłonna o powierzchni łącznej 79.829,00 m<sup>2</sup>, w tym działki nr 239/1 i 240 oznaczone jako las o pow. 5.527,00 m<sup>2</sup>, w skład których wchodzi:
  - grunt niezabudowany, stanowiący działki o numerach ewidencyjnych: 239/1, 239/3, 239/4, 239/5, 245/3, 245/4, 245/6, 245/7, 245/8, 245/9, 245/10, 245/11, 245/12, 245/13, 245/14, 245/15, 245/16, 245/17, 245/18, 245/19, 245/20, 245/21, 245/22, 245/23, 245/24, 245/25, 245/26, 245/27, 245/28, 245/29, 245/30, 245/31, 245/32, 245/33, 245/34, 245/35, 245/36, 245/37, 245/38, 245/39, 245/40, 245/41, 245/42, 245/43, 245/44, 245/45 z obrębu 11 Trzciany łącznego obszaru 47.534,00 m<sup>2</sup>. Dla gruntu w/w działek Sąd Rejonowy w Legionowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą za numerem WA1L/00064725/7,
  - grunt niezabudowany, stanowiący działki o numerach ewidencyjnych: 240, 246/5, 246/10, 246/11, 246/12, 246/13, 246/14, 246/15, 246/16, 246/17, 246/18, 246/19, 246/20, 246/21, 246/22, 246/23, 246/24, 246/25, 246/26, 246/27, 246/28, 246/29, 246/30, 246/31, 246/32, 246/33, 246/34, 246/35, 246/36, 246/37, 246/38, 246/39, 246/40 z obrębu 11 Trzciany łącznego obszaru 28.353,00 m<sup>2</sup>. Dla gruntu w/w działek Sąd Rejonowy w Legionowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą za numerem WA1L/00064726/4,
  - grunt niezabudowany stanowiący działki o numerach ewidencyjnych: 246/6, 246/7, 246/8, 246/9 z obrębu 11 Trzciany łącznego obszaru 3.942,00 m<sup>2</sup>. Dla gruntu w/w działek Sąd Rejonowy w Legionowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą za numerem WA1L/00063882/8.
2. Dla obszaru położenia ww. nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna część wsi Trzciany – Uchwała nr XLIV/389/2005 z dnia 16 listopada 2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 22 lutego 2006 r., Nr 36, poz. 1194). Nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, drogi wewnętrzne oraz lasy.
3. Zgodnie z ww. planem nieruchomości będące przedmiotem sprzedaży będą posiadać dostęp do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu 01KL (droga bez nazwy), która będzie miała połączenie z drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu 02KL (ul. Granitowa).
4. Część nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży stanowią działki oznaczone jako lasy: działki nr 239/1 i 240 (ok. 7% powierzchni całości nieruchomości), w odniesieniu do których z mocy prawa, na podstawie Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, przysługuje prawo pierwokupu.

5. Dla nieruchomości będących przedmiotem przetargu, w lutym 2022 r. został sporządzony operat szacunkowy przez rzeczoznawcę majątkowego Ilonę Rymuzę – Biegłego Sądowego przy Sądzie Okręgowym w Warszawie.
6. Wartość działek leśnych w powyższym operacie stanowi ok. 4,89 % ceny netto całej nieruchomości.

## **§ 2. Podstawy prawne**

1. Przedmiot przetargu sprzedawany jest na zasadach określonych w niniejszych warunkach zatwierdzonych przez Sędziego – Komisarza w trybie przetargu – aukcji określonych w art. 320 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze (w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 stycznia 2016 r.), dalej zwaną Puin.
2. Zgodnie z art. 313 Puin sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
3. W przetargu - aukcji mogą brać udział osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.
4. Cudzoziemcy mogą brać udział w przetargu – aukcji na warunkach określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, a cudzoziemiec, którego oferta zostanie wybrana i zatwierdzona, winien uzyskać zezwolenie na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, zgodnie ze wskazaną ustawą, do ustalonego przez strony dnia zawarcia umowy sprzedaży, a gdyby takiego zezwolenia nie uzyskał i do rzeczonyj umowy nie dojdzie, będzie to okoliczność uznana za leżącą po stronie tego oferenta.
5. 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 Puin, a ponadto:
  - a. Sędzia - Komisarz
  - b. Upadły.

## **§ 3. Cena wywoławcza, składanie ofert, wadium**

1. Cena wywoławcza przedmiotu przetargu wynosi **6.930.000,00 zł netto** (słownie: sześć milionów dziewięćset trzydzieści tysięcy złotych netto) (w tym: 338.887,00 zł netto - cena działek oznaczonych jako las).
2. Do ostatecznej ceny sprzedaży zostanie doliczona kwota podatku VAT, wg stawki należnej w dniu sprzedaży.
3. Informacja o przetargu zostanie podana do wiadomości publicznej poprzez : ogłoszenie jej w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, publikację zaproszeń do składania ofert w co najmniej 3 dziennikach o zasięgu ogólnopolskim, na 3 portalach internetowych oraz na stronie internetowej Banku.
4. Oferty należy składać w terminie do dnia 07.12.2022 r. w zamkniętej kopercie, umieszczonej w drugiej zamkniętej kopercie oznaczonej „ Nie otwierać – oferta na zakup nieruchomości Trzciany Spółdzielczego Banku Rzemiosła i Rolnictwa w upadłości likwidacyjnej w Wołominie” sygn. Akt XVIII GUp 58/21 w biurze podawczym Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy ds.

upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Czerniakowska 100 A, 00-454 Warszawa, lub przesłać je listami poleconymi na adres tegoż Sądu.

5. Decydująca jest data wpływu oferty do sądu, oferta, która wpłynie po terminie nie będzie rozpatrywana.
6. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w kwocie 693.000,00 złotych (słownie: sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych).
7. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy Spółdzielczego Banku Rzemiosła i Rolnictwa w Wołominie nr 81 1930 1842 2001 8006 0000 0001 z dopiskiem „Przetarg na zakup nieruchomości Trzciany Spółdzielczego Banku Rzemiosła i Rolnictwa w upadłości likwidacyjnej w Wołominie - wadium” w terminie do dnia 06.12.2022 r. (datą wpłaty wadium jest data uznania rachunku sprzedającego).

#### **§ 4. Zawartość oferty**

1. Oferta powinna zawierać:

- oznaczenie oferenta: imię i nazwisko lub wskazanie nazwy firmy, adres, formę prawną oferenta, nr KRS oraz NIP, w przypadku osoby fizycznej PESEL oraz dane kontaktowe do oferenta, w tym adres mail oraz nr telefonu,
- datę sporządzenia oferty,
- podpisy osób uprawnionych do działania w imieniu oferenta,
- oferowaną cenę netto określoną w złotych polskich, podaną zarówno liczbą, jak i słownie, przy czym oferowana cena, powinna być nie niższa od ceny wywoławczej przedmiotu przetargu. W przypadku rozbieżności cen, decyduje oferowana cena wyrażona słownie,
- pisemne oświadczenie, iż oferent zapoznał się z warunkami sprzedaży w trybie przetargowo – aukcyjnym, w tym z treścią niniejszego Regulaminu, a także z treścią obwieszczenia publicznego i akceptuje je bez zastrzeżeń; - załącznik nr 1,
- pisemne oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu sprzedaży i nie wnosi do tego stanu żadnych zastrzeżeń; - załącznik nr 2,
- pisemne oświadczenie, iż oferent wyraża bezwarunkową i nieodwołalną zgodę na pokrycie przez siebie wszelkich kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości, w szczególności kosztów aktów notarialnych zarówno umowy warunkowej sprzedaży a także umowy ostatecznej; - załącznik nr 3,
- pisemne oświadczenie, iż oferent przyjmuje do wiadomości wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne zgodnie z art. 558 § 1 Kc oraz art. 313 Puin; - załącznik nr 4,
- dowód wpłacenia wadium, o którym mowa w § 3 ust. 6 i 7 regulaminu w kwocie 693.000,00 złotych (słownie: sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych),
- podanie numeru konta bankowego, na który sprzedający Syndyk winien zwrócić wadium wpłacone przez oferenta, o ile jego oferta nie została przyjęta, zostanie odrzucona, względnie Syndyk odstąpi od procedur sprzedaży w trybie przetargowo – aukcyjnym lub je unieważni, o ile nr konta bankowego do zwrotu wadium jest inny niż numer konta bankowego, z którego dokonano wpłaty wadium.
- Ofertę należy złożyć w języku polskim i podpisać zgodnie z zasadami reprezentacji. Do oferty należy załączyć dokument potwierdzający uprawnienie do reprezentacji oferenta zgodnie z obowiązującymi przepisami. Złożenie oferty przez pełnomocnika

wymaga załączenia oryginału stosownego pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego.

- Oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak, czy nabywa przedmiot przetargu do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu przetargu do majątku osobistego oferent powinien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia przedmiotu przetargu do majątku wspólnego małżonków ofertę może złożyć jeden z nich, jednakże wymagana jest wówczas zgoda drugiego małżonka. Zgoda ta winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu przetargu, złożenie oferty oraz udziału w licytacji, w tym postąpienia na warunkach określonych w regulaminie.
- 2. Wszelkie dokumenty załączone do oferty, jeżeli nie zostały sporządzone w języku polskim, powinny zostać złożone wraz z tłumaczeniem przysięgłym.
- 3. Wymogi określone w niniejszym Regulaminie stanowią minimalną zawartość oferty. Oferta może zawierać także inne informacje, które oferent uzna za istotne przy sporządzaniu oferty.
- 4. Oferta zostanie odrzucona, jako niespełniająca wymogów formalnych procedur sprzedaży i nie będzie podlegała dalszemu merytorycznemu rozpoznaniu, jeżeli nie będzie spełniała łącznie wszystkich wymogów określonych w niniejszym Regulaminie, oferowała będzie cenę niższą od ceny wskazanej treścią obwieszczenia publicznego, zostanie złożona po określonym treścią niniejszego Regulaminu terminie lub oferent nie wpłaci wadium w wysokości określonej treścią Regulaminu, względnie uchybi terminowi jego wpłacenia.

#### **§ 5. Prawo pierwokupu**

1. Złożenie oferty w niniejszym przetargu jest równoznaczne z akceptacją prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Lasy Państwowe z mocy prawa na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (w odniesieniu do działek gruntu oznaczonych jako lasy). Złożenie oferty w niniejszym przetargu jest również równoznaczne z akceptacją prawa pierwokupu.
2. Oferent akceptuje fakt, iż skorzystanie przez uprawnionego z prawa pierwokupu do części nieruchomości oznaczonych jako lasy, nie unieważnia ani nie wstrzymuje procesu sprzedaży.

#### **§ 6. Informacje o przedmiocie przetargu**

1. Przed złożeniem oferty osoby uprawnione do reprezentacji podmiotu zainteresowanego nabyciem przedmiotu przetargu, mogą dokonać oględzin nieruchomości bez konieczności ustalania z Syndykiem terminu oględzin.
2. Dokumentacja związana z przedmiotem przetargu w tym operat szacunkowy są udostępnione do wglądu w siedzibie SK Banku w Wołominie ul. Wąska 18, po uprzednim telefonicznym (tel. nr 22 763 87 44) umówieniu się na termin oględzin.
3. Prawnie wiążące informacje o przedmiocie przetargu można uzyskać jedynie w drodze pisemnej - korespondencji elektronicznej pod adresem e-mail: [bank@skbank.pl](mailto:bank@skbank.pl).

Powoływanie się na uzyskane informacje ustne, w tym w formie telefonicznej, nie będą uwzględniane w procedurze przetargowej.

### **§ 7. Przetarg i aukcja**

1. W dniu 14.12.2022 r. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Czerniakowska 100A, 00-454 Warszawa o godz. 12:00 w sali nr 120 Syndyk w obecności i pod nadzorem Sędziego - Komisarza przeprowadzi przetarg i ewentualnie aukcję na podstawie złożonych ofert, a posiedzenie Sądu wyznaczone celem dokonania tych czynności jest jawne, przy zachowaniu zasad działania Sądu w stanie epidemii.
2. Syndyk dokona oceny zgłoszonych ofert, w pierwszej kolejności pod kątem ich formalnej prawidłowości i odrzuci te oferty, które nie będą spełniały wymogów formalnych, określonych w Regulaminie.
3. Syndyk określi i ogłosi, które ze złożonych ofert spełniają wymogi formalne, uprawniające do uczestnictwa w dalszych procedurach i jednocześnie wskaże, która z tych ofert zawiera cenę najwyższą oraz w jakiej dacie i godzinie zostały złożone.
4. Nieobecność na posiedzeniu Sądu określonym w ust.1 niniejszego paragrafu któregokolwiek z oferentów, nie będzie stanowiła przeszkody do przeprowadzenia przetargu lub licytacji ustnej („aukcji”).
5. Jeżeli zostaną złożone, co najmniej dwie oferty spełniające wymogi formalne Syndyk oświadczy, iż przystępuje do licytacji ustnej („aukcji”).
6. Oferent, który złożył formalnie prawidłową ofertę, uprawniony będzie do uczestnictwa w procedurach aukcyjnych (licytacji) wyłącznie poprzez swoich reprezentantów, względnie stosownie umocowanych pełnomocników, legitymujących się pełnomocnictwem szczególnym udzielonym w formie aktu notarialnego do uczestnictwa w licytacji ustnej („aukcji”) i uprawnienia te zostaną przez Syndyka, względnie jego pełnomocnika zweryfikowane, przed przystąpieniem do aukcji.
7. Kwotą wywołania w licytacji ustnej („aukcji”) będzie kwota najwyższa spośród ofert prawidłowo złożonych pod względem formalnym zaoferowana w ofertowym przetargu pisemnym.
8. Kwota postąpienia w licytacji ustnej („aukcji”) wynosić będzie 50.000,00 zł netto (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych netto) lub wielokrotność tej kwoty.
9. Procedury licytacyjne („aukcyjne”) zostaną zamknięte, jeżeli żaden z oferentów – licytantów nie zaoferuje ceny wyższej od kwoty wywołania oraz w przypadku przybicia, które następuje po 3-krotnym bezskutecznym wezwaniu przez prowadzącego licytację ustną („aukcję”) Syndyka, do zaoferowania kwoty wyższej od ostatnio zaproponowanej.
10. Jeżeli oferenci, uprawnieni do uczestnictwa w licytacji ustnej („aukcji”), którzy zaoferowali taką samą cenę nabycia, będącą kwotą najwyższą złożoną w wyniku ofert pisemnych (kwota wywołania), która tym samym stała się kwotą wywołania w licytacji ustnej (aukcji), ani inni oferenci, nie zaoferują kwoty wyższej od kwoty wywołania, Syndyk złoży oświadczenie o przyjęciu oferty tego oferenta, który złożył najwcześniej



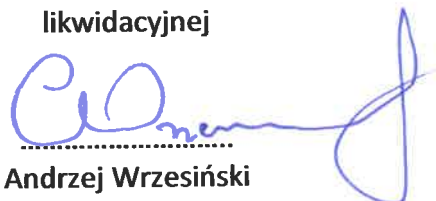
najwyższą ofertę pisemną. Jeżeli kilka ofert będzie miało tożsamą datę wpływu , decydującą będzie godzina złożenia oferty.

### **§ 8. Rozstrzygnięcie przetargu, umowa sprzedaży**

1. Po zamknięciu licytacji ustnej („aukcji”) Syndyk oświadczy, iż dokonuje wyboru oferty oferenta, któremu udzielono przybicia, względnie, oświadczy o dokonaniu wyboru oferty najkorzystniejszej, złożonej wynikiem przetargu pisemnego w przypadku, jeżeli po przystąpieniu do licytacji ustnej („aukcji”) nie zostanie zaoferowana cena wyższa od kwoty wywołania. Przepis dotyczący przyjęcia oferty złożonej najwcześniej stosuje się.
2. Z przebiegu procedur przetargowo – aukcyjnych określonych niniejszym Regulaminem, zostanie sporządzony stosowny protokół.
3. Wybór oferty dokonany przez Syndyka wymaga zatwierdzenia postanowieniem przez Sędziego – Komisarza.
4. Oferent, którego oferta została wybrana, zobligowany będzie do zawarcia umowy sprzedaży w terminie nie dłuższym niż 4 (słownie: cztery) miesiące od dnia prawomocnego zatwierdzenia wyboru oferenta przez sędziego komisarza.
5. Wszyscy oferenci biorący udział w niniejszych procedurach sprzedaży w trybie przetargowym uzupełnionym procedurami licytacyjnymi („aukcyjnymi”), którzy złożyli prawidłowe pod względem formalnym oferty, zostaną przez syndyka poinformowani pisemnie o ich wyniku, a wadzia wpłacone przez oferentów, których oferty nie zostały wybrane, bądź podlegały odrzuceniu, zostaną zwrócone przez Syndyka na wskazane przez nich konta bankowe, w terminie 5 dni (słownie: pięć dni) roboczych od dnia dokonania wyboru oferty przez Syndyka, jak również, w tym terminie zostaną zwrócone wadzia w przypadku odstąpienia przez Syndyka od procedur sprzedaży lub ich unieważnienia.
6. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta została wybrana przez Syndyka, pozostanie na rachunku sprzedającego i zostanie zaliczone na poczet zaoferowanej ceny.
7. Oferent, którego oferta została wybrana, zobligowany będzie do wpłacenia na rachunek bankowy Spółdzielczego Banku Rzemiosła i Rolnictwa w upadłości likwidacyjnej w Wołominie nr 81 1930 1842 2001 8006 0000 0001 pozostałej części zaoferowanej ceny (pomniejszonej o kwotę wpłaconego wadium) powiększonej o należny podatek VAT wg zasad obowiązujących w dniu sprzedaży, najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień ustalony przez strony, jako data zawarcia umowy warunkowej sprzedaży przedmiotu przetargu. Datą wpłaty jest data uznania rachunku sprzedającego.
8. Przed zawarciem umowy ostatecznej dotyczącej przedmiotu przetargu, ze względu na prawo pierwokupu przysługujące Lasom Państwowym co do działek 239/1 i 240, strony zawrą warunkową umowę sprzedaży. W zależności od stanowiska Lasów Państwowych co do skorzystania z prawa pierwokupu, zostanie zawarta umowa ostateczna dotycząca całości przedmiotu przetargu lub z wyłączeniem wskazanych działek.
9. Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana przez Syndyka, nie przystąpi do zawarcia umowy warunkowej sprzedaży we wskazanym treścią Regulaminu terminie i ustalonym przez strony dniu lub nie wpłaci reszty ceny najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień zawarcia umowy warunkowej sprzedaży, wadium przepada na rzecz sprzedającego, a oferent traci prawo do uczestnictwa w kolejnych procedurach sprzedażowych.

10. W przypadku skorzystania przez Lasy Państwowe z prawa pierwokupu, z ceny sprzedaży określonej w umowie warunkowej, zostanie zwrócona nabywcy kwota równa cenie za działki oznaczone jako lasy, wskazana w ww. umowie warunkowej. Powyższa kwota zostanie zwrócona pod warunkiem zawarcia umowy ostatecznej, w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia jej podpisania.
11. W przypadku nieskorzystania przez uprawnionego z prawa pierwokupu, oferent jest zobowiązany do zawarcia umowy ostatecznej sprzedaży w terminie uzgodnionym przez strony.
12. Wszystkie koszty związane z umową sprzedaży, w tym koszty notarialne oraz należności publiczno - prawne obciążają nabywcę.
13. Syndyk zastrzega sobie prawo do odwołania procedur przetargowo – aukcyjnych lub ich unieważnienia w każdym czasie bez podania przyczyn, co oznacza że podmioty uczestniczące w przetargu nie będą posiadały i zrzekają się wszelkich roszczeń z tego powodu i tytułu.

Syndyk masy upadłości  
Spółdzielczego Banku Rzemiosła i Rolnictwa w upadłości  
likwidacyjnej



.....  
Andrzej Wrzesiński