REGULAMIN PRZETARGU PISEMNEGO

na sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład masy upadłości spółki „ADAL" spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Adamówku (KRS: 0000018969) w postępowaniu upadłościowym prowadzonym pod sygnaturą akt WA1M/GUp/27/2025, toczącym się przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych.

§ 1

1. Regulamin niniejszy [dalej: **Regulamin Przetargu**] dotyczy przetargu pisemnego na sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład masy upadłości spółki ADAL spółka ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Adamówku, na podstawie art. 320 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe, za cenę nie niższą niż cena wywoławcza określona w § 2 ust. 2 Regulaminu Przetargu.
2. Organizatorem przetargu jest syndyk masy upadłości „ADAL" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Adamówku.
3. Obwieszczenie o przetargu ukaże się w Portalu Publicznym Krajowego Rejestru Zadłużonych (KRZ).
4. Syndyk dokona publikacji obwieszczenia o przetargu w Monitorze Sądowym i Gospodarczym oraz publikacji zaproszeń do składania ofert na przynajmniej trzech portalach internetowych i w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim, co najmniej na trzy tygodnie przed terminem składania ofert.

§ 2

1. Przedmiotem przetargu są nieruchomości wchodzące w skład masy upadłości ADAL spółka ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Adamówku:

a) Działki gruntu nr 83/11 i nr 84/4 z obrębu 0001 Adamówek o łącznej powierzchni 0,6716 ha, położone w miejscowości Adamówek, gmina Czosnów, powiat nowodworski, województwo mazowieckie, dla których Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą za numerem KW nr WA1N/00026587/1. Działki stanowią tereny przemysłowe. Grunt jest zabudowany budynkiem przemysłowo-magazynowym z częścią biurową.
Na nieruchomości ustanowiona jest hipoteka umowna w wysokości 12 200 000,00 zł z tytułu umowy kredytu w rachunku bieżącym nr 12401066111100000000 5933/2013 z dnia 14 czerwca 2013 r. z późn. zm., umowy o wielocelowy limit kredytowy nr 1/2013 z dnia 14 czerwca 2013 r. z późn. zm., na rzecz Banku PKO S.A.
Pozycja w spisie inwentarza: nr 2.1.
Cena wywoławcza: 11 058 900,00 zł (słownie: jedenaście milionów pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset złotych 00/100) plus podatek VAT.

b) Działka gruntu nr 84/8 z obrębu Adamówek o powierzchni 0,1432 ha, położona w miejscowości Adamówek, gmina Czosnów, powiat nowodworski, województwo

mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1N/00077999/4. Nieruchomość stanowi grunt płaski, porośnięty trawą oraz drzewami pospolitych gatunków, niewyposażony w media. Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej. Nieruchomość położona jest na obszarze o symbolu planistycznym 1MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 1R – tereny rolnicze.
Pozycja w spisie inwentarza: nr 2.2.
Cena wywoławcza: 277 629,00 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt siedem tysięcy sześćset dwadzieścia dziewięć złotych 00/100) plus podatek VAT.

c) Działka gruntu nr 84/7 z obrębu 0001 Adamówek o powierzchni 0,4116 ha, położona w miejscowości Adamówek, gmina Czosnów, powiat nowodworski, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą za numerem KW nr WA1N/00077998/4. Nieruchomość stanowi grunt płaski, porośnięty trawą oraz drzewami pospolitych gatunków, o nieregularnym kształcie, nieogrodzony i niewyposażony w media. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Prostej.
Dla przedmiotowej nieruchomości została wydana decyzja Starosty Nowodworskiego nr 634/2022 z dnia 01.12.2022 r. zatwierdzająca projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku magazynowego. Z posiadanych informacji wynika, iż prace budowlane na nieruchomości nie zostały rozpoczęte, wobec czego, z uwagi na upływ terminu określonego w art. 37 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, decyzja ta nie daje obecnie podstaw do realizacji robót budowlanych. Nabywca będzie zobowiązany do uzyskania nowego pozwolenia na budowę, o ile zamierza realizować inwestycję na nieruchomości.
Pozycja w spisie inwentarza: nr 2.3.
Cena wywoławcza: 942 150,00 zł (słownie: dziewięćset czterdzieści dwa tysiące sto pięćdziesiąt złotych 00/100) plus podatek VAT.

d) Działka gruntu nr 83/4 z obrębu 0001 Adamówek o powierzchni 0,6490 ha, położona w miejscowości Adamówek, gmina Czosnów, powiat nowodworski, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą za numerem KW nr WA1N/00036491/4.
Nieruchomość stanowi grunt płaski, porośnięty trawą oraz drzewami pospolitych gatunków, niewyposażony w media. Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Prostej. Na gruncie posadowiony jest blaszany garaż niezwiązany trwale z gruntem.
W dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ujawniono ograniczone prawo rzeczowe na rzecz nieruchomości władnącej: nieodpłatną służebność gruntową przejazdu i przechodu drogą o szerokości 5 m przez działkę nr 83/4, wskazaną na mapie podziału działki nr

84/6 z dnia 9 maja 2017 r., ustanowioną na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 84/9, objętej księgą wieczystą WA1N/00001716/4.
Pozycja w spisie inwentarza: nr 2.4.
Cena wywoławcza: 627 900,00 zł (słownie: sześćset dwadzieścia siedem tysięcy dziewięćset złotych 00/100) plus podatek VAT.

e) Udział 1/6 części w prawach do nieruchomości gruntowej niezabudowanej - działka gruntu nr 83/9 z obrębu 0001 Adamówek o powierzchni 0,2810 ha, położona w miejscowości Adamówek, gmina Czosnów, powiat nowodworski, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą za numerem KW nr WA1N/00036493/8. Nieruchomość ma korzystny, wydłużony kształt sprzyjający pełnieniu funkcji drogi. Nieruchomość pełni funkcję drogi i zapewnia dostęp do drogi publicznej – ulicy Prostej. Grunt jest płaski, porośnięty trawą, niewyposażony w media i nieurządzony.
Pozycja w spisie inwentarza: nr 2.5.
Cena wywoławcza: 36 375,00 zł (słownie: trzydzieści sześć tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych 00/100) plus podatek VAT.

2. Łączna cena wywoławcza wszystkich nieruchomości objętych niniejszym przetargiem wynosi 12 942 954,00 zł (słownie: dwanaście milionów dziewięćset czterdzieści dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt cztery złote 00/100) plus podatek VAT.
3. Oferent winien złożyć ofertę na wszystkie nieruchomości łącznie.
4. Niniejszy Regulamin Przetargu oraz operaty szacunkowe zostają udostępnione do wglądu w kancelarii syndyka: ul. Szachowa 1 lok. 862 w Warszawie, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu oraz na stronie internetowej https://syndyk.org/sprzedaz/.
5. Oględziny nieruchomości możliwe są po uzgodnieniu terminu z syndykiem (tel. 518 414 313, e-mail: biurosyndyk.org@gmail.com).

§ 3

1. Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, pod warunkiem wpłaty przez nie wadium.
2. W przetargu nie mogą uczestniczyć:
a) syndyk oraz jego małżonek, wstępny, zstępny, rodzeństwo, osoba pozostająca z nim w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoba pozostająca z nim w faktycznym związku, prowadząca z nim wspólnie gospodarstwo domowe (zakaz trwa mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia),
b) sędzia-komisarz.

§ 4

1. Oferty należy składać **do dnia 20 listopada 2026 roku** osobiście w biurze podawczym Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych bądź za pośrednictwem poczty.
2. Oferty należy składać w zaklejonych kopertach, w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z ich treścią.
3. Kopertę należy zaadresować:

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy
XVIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych
ul. Czerniakowska 100A, 00-450 Warszawa
sygnatura akt WA1M/GUp/27/2025
PRZETARG – OFERTA NABYCIA NIERUCHOMOŚCI W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM „ADAL" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W UPADŁOŚCI.

4. W przypadku przesłania oferty pocztą jako dzień złożenia oferty liczy się dzień wpływu oferty do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy.
5. Oferty, które wpłyną po wyznaczonym terminie, o którym mowa w § 4 ust. 1 powyżej, zostaną odrzucone.
7. Oferent może, przed upływem terminu do składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę. W celu dokonania zmiany lub wycofania oferty, oferent złoży kolejną zapieczętowaną kopertę, oznaczoną w sposób opisany w § 4 ust. 2-3 powyżej, z dodaniem słowa: "Zmiana" lub "Wycofanie".
8. Oferent nie może wycofać oferty ani wprowadzić jakichkolwiek zmian w treści oferty po upływie terminu składania ofert.

§ 5

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości **1 500 000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych 00/100).**
Wadium płatne jest przelewem na rachunek bankowy:
„ADAL" sp. z o. o. w upadłości
BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna: 51 1750 0009 0000 0000 0219 1571
W tytule przelewu należy wpisać „wadium – przetarg na sprzedaż nieruchomości".
2. Wadium należy wpłacić **najpóźniej do dnia 20 listopada 2026 roku** pod rygorem odrzucenia oferty. Za termin wpłaty uważany jest termin wpływu wadium na rachunek bankowy wskazany w § 5 ust. 1 powyżej.

§ 6

1. Oferta – pod rygorem odrzucenia – powinna winna zawierać:
a) dokładne oznaczenie składającego ofertę:

- imię i nazwisko (w przypadku przedsiębiorców firmę lub nazwę oferenta),
- dane kontaktowe (adres do korespondencji, nr telefonu, e-mail)

- siedzibę - w przypadku przedsiębiorców.

b) aktualny wydruk lub odpis z KRS lub innych właściwych rejestrów (dotyczy osób prawnych i jednostek organizacyjnych, którym ustawa przyznaje zdolność prawną oraz osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą),

c) wskazanie numerów NIP i REGON (dotyczy podmiotów posiadających taki numer) lub numeru PESEL w przypadku osób fizycznych, ewentualnie oświadczenia, że dana osoba nie posiada numeru PESEL,

d) oferowaną cenę nabycia netto, która to cena nie może być niższa niż cena wywoławcza określona w § 2 ust. 2 Regulaminu Przetargu,

f) oświadczenie o zobowiązaniu się oferenta jako przyszłego nabywcy do pokrycia wszystkich kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy oraz z przeniesieniem własności,

g) oświadczenie o zapoznaniu się oraz o przyjęciu warunków Regulaminu Przetargu,

h) oświadczenie, iż oferent nie należy do kręgu podmiotów, o których mowa w §3 ust. 2 Regulaminu Przetargu,

i) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, które są przedmiotem przetargu oraz stanem technicznym budynków oraz nie wnosi zastrzeżeń,

j) 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) promesę zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w przypadku oferentów będących cudzoziemcami w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, jeśli mają ustawowy obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości,

k) pisemne oświadczenie, iż finansującym zakup przedmiotu przetargu jest oferent lub bank albo inny podmiot, przy czym konieczne jest oznaczenie tego podmiotu;

l) dowód wpłaty wadium w pełnej wysokości, opłaconego z rachunku oferenta,

m) wskazanie banku i numeru rachunku bankowego, na który ma być zwrócone wadium w razie nieprzyjęcia oferty;

n) 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 przetargu 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. 1 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 przetargu, złożenie oferty oraz udział w licytacji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w licytacji,

o) uchwałę zezwalającą na nabycie przedmiotu przetargu podpisaną przez upoważniony organ uczestnika przetargu, o ile uchwała taka jest wymagana przepisami prawa.
2. Dokumenty sporządzone w języku obcym będą składane wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski.
3. Oferta oraz wszelkie załączone do niej oświadczenia winny być zaopatrzone w podpisy oferenta będącego osobą fizyczną lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta niebędącego osobą fizyczną zgodnie ze sposobem reprezentacji. Pełnomocnicy podmiotów uczestniczących w przetargu winni ponadto przedstawić umocowanie z podpisami notarialnie poświadczonymi osób udzielających pełnomocnictwa, ze wskazaniem umocowania do konkretnych czynności w ramach niniejszego przetargu. Obowiązek poświadczania podpisów nie dotyczy pełnomocnictw udzielanych profesjonalnym pełnomocnikom to jest adwokatom i radcą prawnym.
4. Wszystkie dokumenty będące załącznikami do oferty winny zostać złożone w oryginale lub kopii notarialnie poświadczonej za zgodność z oryginałem pod rygorem odrzucenia oferty.
5. Oferta niespełniająca powyższych warunków, o których mowa w § 6 ust. 1-4 Regulaminu Przetargu, w tym w szczególności nie zawierająca wszystkich dokumentów, zaświadczeń i oświadczeń zostanie odrzucona bez wzywania do ich uzupełnienia.
6. Odrzucona zostanie również oferta dotycząca jedynie części przedmiotu przetargu, oferta uzależniająca zawarcie umowy sprzedaży od spełnienia jakiegokolwiek warunku jak również oferta wariantowa.

§ 7

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi na posiedzeniu jawnym w dniu **23 listopada 2026 roku o godzinie 11.00** w budynku Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Czerniakowska 100A w Warszawie, **sala nr 120**.
2. Oferty będą otwierane oraz rozpoznawane przez syndyka w obecności Sędziego-Komisarza i przybyłych oferentów.
3. Przystępując do przetargu syndyk, w celu ustalenia, które oferty spełniają warunki przetargu lub podlegają odrzuceniu, wykonuje następujące czynności:
a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
b) ustala liczbę złożonych ofert oraz sprawdza, czy wadia zostały wpłacone,
c) otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
- odpowiadają warunkom Regulaminu Przetargu, w tym w szczególności zawierają wszystkie niezbędne dokumenty, zaświadczenia i oświadczenia;
- zostały złożone w wyznaczonym terminie;
- zostały podpisane przez osoby należycie do tego umocowane,
- zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta;
- są czytelne i nie budzą wątpliwości.

4. Po ustaleniu liczby ofert spełniających warunki przetargu syndyk dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie dokonał wyboru żadnej ze złożonych ofert.
6. Po przybyciu do sali, w której nastąpi otwarcie i rozpoznanie ofert, oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości i dokumenty uprawniające do reprezentacji lub stosowne pełnomocnictwa.

§ 8

Przetarg odbędzie się chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki regulaminu i zawierająca propozycję ceny równą co najmniej cenie wywoławczej określonej w § 2 ust. 2 Regulaminu Przetargu.

§ 9

1. W przypadku, gdy złożone zostaną równorzędne oferty, syndyk przeprowadza dodatkową aukcję z udziałem oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty i będą obecni na posiedzeniu w przedmiocie rozpoznania ofert.
2. Za oferty równorzędne uznaje się oferty, w których różnica w zaoferowanej cenie nie przekracza 100 000,00 zł (sto tysięcy złotych 00/100).
3. W trakcie aukcji oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia, nie niższe niż o 100 000,00 zł (sto tysięcy złotych 00/100).
4. Po ustaniu zgłaszania postąpień syndyk wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka aukcję.
5. W przypadku, gdyby żaden z oferentów nie zaoferował postąpienia, tylko pozostał przy cenie wskazanej w ofercie, syndyk dokona swobodnego wyboru oferty.

§ 10

1. Wybór oferty dokonany przez syndyka nabiera mocy prawnej po zatwierdzeniu przez Sędziego-Komisarza.
2. Sędzia-Komisarz wydaje postanowienie zatwierdzające wybór oferty na posiedzeniu, na którym rozpoznano oferty.
3. Sędzia-Komisarz może odroczyć wydanie postanowienia o siedem dni. W takim przypadku informacja o treści wydanego postanowienia o wyborze oferty podlega obwieszczeniu w Krajowego Rejestru Zadłużonych.

§ 11

Oferentowi, którego oferta zostanie przyjęta, wadium zostanie zarachowane na poczet ceny.

§ 12

1. Wadium wpłacone przez oferentów, których oferty nie zostaną wybrane, podlega niezwłocznemu zwrotowi w całości i bez oprocentowania na wskazany przez oferenta w treści oferty rachunek bankowy.

2. Wadium zostanie zwrócone także w przypadku unieważnienia albo odwołania przetargu.
3. Zastrzega się utratę wadium na rzecz masy upadłości w przypadku uchylenia się oferenta od zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży przedmiotu przetargu albo przedwstępnej umowy sprzedaży w terminie wyznaczonym przez organizatora.

§ 13

1. Zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego nastąpi w terminie nie dłuższym niż cztery miesiące od dnia zatwierdzenia wyboru oferenta przez Sędziego-Komisarza w siedzibie notariusza wskazanego przez organizatora, z zastrzeżeniem ustępu 2.
2. Warunkiem zawarcia umowy sprzedaży, jest stwierdzenie wpływu ustalonej w przetargu ceny nabycia pomniejszonej o wpłacone wadium na rachunek bankowy masy upadłości przed dniem podpisania umowy notarialnej, w przeciwnym razie sprzedający ma prawo od umowy odstąpić, zaś wadium przepada na rzecz masy upadłości.
3. Zapłata ceny musi nastąpić w drodze przelewu bankowego bezpośrednio z konta kupującego lub innego podmiotu objętego oświadczeniem, o którym mowa w § 6 pkt 1 lit. k Regulaminu Przetargu, w przeciwnym razie sprzedający ma prawo od umowy odstąpić zaś wadium przepada na rzecz masy upadłości.
4. Wybrany w drodze przetargu oferent jest zobowiązany, celem przygotowania umowy sprzedaży, do dostarczenia wszelkich dokumentów, których wymaga notariusz w zakreślonym przez niego terminie pod rygorem odstąpienia od umowy przez sprzedającego i zatrzymania wadium.
5. Potrącenie wierzytelności przysługujących nabywcy w stosunku do upadłego z ceną nabycia jest niedopuszczalne.

§ 14

1. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy.
2. Sprzedaż przedmiotu przetargu ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
3. Jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy z winy oferenta, Sędzia-Komisarz wydaje postanowienie o ogłoszeniu nowego przetargu. Oferent, z którym nie doszło do zawarcia umowy, nie może uczestniczyć w nowym przetargu

§ 15

1. Syndyk zastrzega sobie prawo:
a) odstąpienia od przetargu lub też unieważnienia przetargu, bądź;
b) niedokonania wyboru oferty
bez podania przyczyny.
2. W przypadkach określonych w § 15 ust. 1 powyżej syndyk dokona zwrotu wpłaconego przez oferentów wadium bez oprocentowania na wskazany w treści ofert rachunek bankowy.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

