

WARUNKI KONKURSU OFERT I AUKCJI

na nabycie nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem handlowo-wystawowym z częścią biurową, położonej przy ul. Pelikanów 18 w Warszawie, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 23/8, 23/9, 23/10 z obrębu 1-09-44, o powierzchni 2.179 m², będącej własnością A.G. Korc sp. j. w likwidacji z siedzibą w Warszawie wraz z prawami wynikającymi z umowy najmu

§1

Przedmiot konkursu ofert

1. Przedmiotem konkursu ofert jest prawo własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem handlowo-wystawowym z częścią biurową, położonej przy ul. Pelikanów 18 w Warszawie, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 23/8, 23/9, 23/10 z obrębu 1-09-44, o powierzchni 2.179 m² wraz z pylonem reklamowym – wszystkich będących własnością A.G. Korc sp. j. w likwidacji z siedzibą w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00171212/9 wraz z prawami określonymi w § 1 pkt 5 a wynikającymi z umowy najmu.
2. Operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę Zofię Kobylisną - Płóciennik działającą w ramach Geo-Test Biuro Obsługi Rynku Nieruchomości Mariusz Chmielewski z marca 2015 r. jest udostępniony do wglądu w spółce Woźnicki Malecha Krzemiński Noga Kancelaria Prawnicza spółka jawna – al. J. Ch. Szucha 8 II p. 00-582 Warszawa w godz. 9.00 – 17.00, po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu terminu.
3. Opinia doradcy podatkowego Witolda Missali, z dnia 11 listopada 2017 roku jest udostępniona do wglądu w Kancelarii Woźnicki Malecha Krzemiński Noga – Al. J. Ch. Szucha 8 II p., 00-582 Warszawa w godz. 9.00 – 17.00. jest udostępniona do wglądu w spółce Woźnicki Malecha Krzemiński Noga Kancelaria Prawnicza spółka jawna – al. J. Ch. Szucha 8 II p. 00-582 Warszawa w godz. 9.00 – 17.00, po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu terminu.
4. Aneks do operatu szacowania sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę Zofię Kobylisną - Płóciennik działającą w ramach Geo-Test Biuro Obsługi Rynku Nieruchomości Mariusz Chmielewski, z grudnia 2017 r. jest udostępniony do wglądu w spółce Woźnicki Malecha Krzemiński Noga Kancelaria Prawnicza spółka jawna – al. J. Ch. Szucha 8 II p. 00-582 Warszawa w godz. 9.00 – 17.00, po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu terminu.
5. Likwidator informuje, iż nieruchomość oferowana w ramach konkursu ofert jest przedmiotem umowy najmu zawartej z Liberty Motors S.A. na okres od dnia 01.01.2018 roku, do dnia 31.03.2019 roku. Z treścią umowy można zapoznać się wyłącznie w kancelarii likwidatora po podpisaniu klauzuli

poufności.

§ 2

Podstawy prawne konkursu/aukcji

1. Przedmiot konkursu ofert zbywany jest na zasadach określonych w niniejszych warunkach konkursu ofert i aukcji w ramach postępowania likwidacyjnego A. G. Korc sp. j. w likwidacji z siedzibą w Warszawie.
2. Do konkursu ofert /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

Cena wywoławcza, ogłoszenie, oferty

1. Cena wywoławcza prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem handlowo-wystawowym z częścią biurową, położonej przy ul. Pelikanów 18 w Warszawie wynosi 4.096.996,39 zł netto (słownie: cztery miliony dziewięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych 39/100), tj. za poszczególne ceny:
 - a) działka ewidencyjną nr 23/8 za cenę 369.019,88 zł netto (słownie: trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćnaście złotych 88/100)
 - b) działka ewidencyjną nr 23/9 za cenę 363.604,49 zł netto (słownie: trzysta sześćdziesiąt trzy tysiące sześćset cztery złote 49/100)
 - c) działka ewidencyjną nr 23/10 za cenę 3.214.372,02 zł netto (słownie: trzy miliony dwieście czternaście tysięcy trzysta siedemdziesiąt dwa złote 2/100) (zwolnienie z podatku VAT), zgodnie z opinią z §1 pkt.3
 - d) prawa wynikające z umowy najmu zawartej z Liberty Motors S.A. na okres od dnia 01.01.2018 roku, do dnia 31.03.2019 roku – 150.000,00zł netto. (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych)W odniesieniu do nieruchomości, do ceny netto uzyskanej w ramach konkursu ofert w części pisemnej lub ustnej, zostanie doliczony należny podatek VAT, zgodnie z treścią opinii Witolda Missali z dnia 13 listopada 2017 roku, w zależności od przesłanek przedmiotowych, podmiotowych oraz innych określonych w tejże opinii, o ile w odniesieniu do poszczególnych składników majątkowych objętych niniejszym konkursem ofert potrzeba doliczenia podatku VAT wystąpi.
2. Ogłoszenie o konkursie ofert zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w

Interne, a także w jednym dzienniku o zasięgu ogólnopolskim oraz jednym dzienniku o zasięgu lokalnym nie później niż na dwa tygodnie przed terminem konkursu ofert.

3. Oferty należy składać wyłącznie w formie pisemnej do dnia 5 marca 2018 roku do godz. 16.30 na adres: Marcin Krzemiński, likwidator A. G. Korc sp. j. w likwidacji, Al. J. Ch. Szucha 8, piętro II, 00-582 Warszawa.
4. Decydująca jest data fizycznego wpływu oferty do kancelarii likwidatora (a nie nadania pocztą). Oferta, która wpłynęła do kancelarii likwidatora po terminie nie będzie rozpatrywana.
5. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie formatu mniejszego niż A4, którą należy umieścić w zamkniętej kopercie formatu A4. Każda z tych kopert powinna być zaadresowana do kancelarii likwidatora wraz z dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – konkurs ofert na sprzedaż nieruchomości Pelikanów 18 – A. G. Korc sp. j. w likwidacji” 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 numer KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej oferenta).
 - b) Aktualny (nie starszy niż 1 miesiąc) wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta).
 - c) Oferowaną cenę nabycia netto wyrażoną kwotowo i słownie, która nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie, wraz z oświadczeniem, iż oferent zna zasady ewentualnego doliczenia podatku VAT zgodnie z treścią opinii doradcy podatkowego Witolda Missali, z dnia 11 listopada 2017
 - 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 konkursu ofert i aukcji.
 - g) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się w sposób kompletny i wystarczający z przedmiotem sprzedaży, nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń, nie ma dodatkowych pytań, ani uwag dotyczących przedmiotu sprzedaży.
 - h) Wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy. Jeśli zgoda żadnego organu, podmiotu trzeciego z jakichkolwiek przyczyn nie jest wymagana, koniecznym jest złożenie oświadczenia, iż zakup przedmiotu konkursu ofert nie wymaga uzyskania niczyjej zgody. W przypadku złożenia z jakichkolwiek przyczyn oświadczenia niezgodnie z prawdą, podmiot wyłoniony w niniejszym konkursie traci wadium na rzecz spółki A.G. Korc sp. j. w likwidacji oraz traci prawo do zawarcia umowy przenoszącej wartość bez prawa do jakiegokolwiek rekompensaty z jakiegokolwiek tytułu prawnego.

- i) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w konkursie ofert/aukcji.
- j) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku nie wybrania oferty.
- k) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach (na każdej stronie).
- l) Oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa przedmiot konkursu ofert do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu ofert do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu ofert 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 konkursu ofert do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego;
- m) Oświadczenie oferenta, iż zapoznał się z treścią Opinii podatkowej sporządzonej przez doradcę podatkowego Witolda Missale z dnia 11 listopada 2017 roku, w szczególności z informacją, że określenie czy przedmiotowa transakcja będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług (VAT) nastąpi zgodnie z treścią ww. opinii podatkowej, pod rygorem odrzucenia oferty;
- n) Oświadczenie, iż oferent dokonuje przy składaniu oferty wyboru formy opodatkowania podatkiem VAT, tj. składa nieodwołalne i nie podlegające zmianie w przyszłości oświadczenie, dotyczące wyboru przez niego zasad opodatkowania podatkiem VAT zgodnie z treścią Opinii.

§ 4

Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert na nabycie nieruchomości szczegółowo określonej w §1 pkt. 1 jest wpłacenie wadium w wysokości 460.000,00 zł (słownie: Czteryście sześćdziesiąt tysięcy złotych).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy A.G. Korc sp. j. w likwidacji z siedzibą w Warszawie w banku PKO BP S.A. o numerze: 92 1020 5561 0000 3702 0008 8971 z dopiskiem „Konkurs ofert – ul. Pelikanów 18, A.G. Korc sp.j. w likwidacji” najpóźniej do końca dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty wadium na w/w rachunek bankowy.
- 3.

§5

Część pisemna

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w kancelarii Woźnicki Malecha Krzemiński Noga Kancelaria Prawnicza sp. j., Al. J. Ch. Szucha 8, piętro II, 00-582 Warszawa w dniu 9 marca 2018 r. o godzinie 12:00
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez likwidatora lub jego pełnomocnika w obecności przybyłych oferentów.
3. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa (w przypadku, gdy nastąpiła zmiana danych zgodnie z § 4 pkt. 6 lit. i).
4. Przystępując do rozpoznania ofert likwidator wykonuje następujące czynności:
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o konkursie ofert i aukcji
 - b) ustala liczbę złożonych ofert
 - c) sprawdza, czy wadium zostało wpłacone przez oferentów
 - d) otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
 - odpowiadają warunkom konkursu ofert i aukcji
 - zostały złożone w wyznaczonym terminie
 - zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta
 - są czytelne i nie budzą wątpliwości
 - w wyniku tych czynności likwidator ustala które, oferty, które spełniają warunki konkursu ofert oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania
5. Po stwierdzeniu, iż złożona/e oferta/oferty spełniają warunki formalne przewidziane powyżej likwidator ustala wysokość złożonych ofert. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej netto, oraz wpłaty wadium, likwidator dokonuje wyboru tego oferenta.

§ 6

Aukcja

1. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta, likwidator zarządza przeprowadzenie licytacji wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone na następujących warunkach:
 - a) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena netto, 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 likwidator lub jego pełnomocnik 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 10.000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych)
 - e) likwidator 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) W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny, i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, likwidatorowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.
2. Likwidator dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
 3. Likwidator zastrzega sobie prawo do utrwalenia przebiegu rozpoznania ofert pisemnych oraz aukcji za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk lub obraz, na co wszyscy oferenci poprzez złożenie ofert wyrażają niniejszym nieodwołalną zgodę.

§ 7

Rozstrzygnięcie konkursu ofert i zawarcie umowy sprzedaży

1. Likwidator dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
2. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte przysługuje zwrot wpłaconego wadium w ciągu 14 dni od dnia dokonania wyboru oferenta bez odsetek na rachunek bankowy wskazany przez oferenta w treści oferty.
3. Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia. Oferent któremu udzielono przybicia zobowiązany jest uiścić pełną cenę przed podpisaniem umowy przenoszącej własność bez żadnego dodatkowego wezwania na rachunek bankowy określony w § 4 pkt 2, (liczy się data uznania kwoty na rachunku bankowym) jednak wpłata pełnej ceny musi nastąpić nie później niż do dnia **30 marca 2018 r.** Zawarcie umowy przenoszącej własność nastąpi po zebraniu wszystkich niezbędnych dokumentów nie wcześniej jednak niż 19 kwietnia 2018 r. W przypadku braku możliwości wcześniejszego umówienia terminu aktu notarialnego między stronami, zawarcie umowy przenoszącej własność nastąpi w dniu 29 czerwca 2018 r. o godz. 12.00 w kancelarii notarialnej: Kancelaria Notarialna Wojciech Żuława, ul. Okopowa 56 lok. A1, 01-042 Warszawa.
4. W przypadku gdy oferent, którego wybrał likwidator będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży przedmiotu konkursu ofert w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy w terminie określonym w § 7 pkt. 3 wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz spółki A.G. Korc sp.j.w likwidacji niezależnie od przyczyn opóźnienia, nawet jeśli nastąpiły one bez winy lub bez wpływu ze strony wybranego oferenta. Wadium na rzecz A.G. Korc sp. j. przepada także, jeśli wybrany

oferent nie wpłaci pełnej kwoty na zasadach i w terminie określonym w § 7 pkt 3 z jakichkolwiek przyczyn.

5. Podpisanie umowy i przeniesienie własności przedmiotu sprzedaży nastąpi w kancelarii notarialnej wskazanej przez likwidatora, uwzględniając §7 pkt.3
6. W umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego zostaną wyłączone uprawnienia nabywcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne nieruchomości, na co wszyscy składający oferty wyrażają zgodę.
7. Cena nabycia ustalona w konkursie ofert, pomniejszona o wpłacone wadium, powinna zostać zapłacona w złotych polskich w całości wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy A.G. Korc sp.j. w likwidacji w banku PKO BP S.A. o numerze: 92 1020 5561 0000 3702 0008 8971.
8. Uznanie ceny nabycia wpłaconej przez oferenta w formie przelewu na rachunek bankowy A.G. Korc sp.j. w likwidacji, powinno nastąpić najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. W przypadku braku wpłaty środków w wyznaczonym terminie, wpłacone wadium przepada na rzecz A.G. Korc sp. j. w likwidacji, a wybranemu oferentowi nie przysługują żadne roszczenia względem czy to likwidatora czy A.G. Korc sp. j. mogące wynikać w związku z przebiegiem i udziałem w konkursie ofert, w tym o przeniesienie praw objętych niniejszym konkursem ofert.
9. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec A.G. Korc sp. j. z jakiegokolwiek tytułu prawnego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
10. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
11. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot sprzedaży.
12. Cena ustalona w ramach konkursu ofert pisemnego lub aukcji o ile zajdzie taka potrzeba zostanie powiększona o należny podatek VAT, zgodnie z treścią opinii doradcy podatkowego Witolda Missali z dnia 13 listopada 2017 roku oraz oświadczeniem złożonym przez oferenta z § 3 pkt 6 lit n) i proporcjonalnie zostanie rozbita w umowie sprzedaży wg następujących proporcji:
 - a) cena nabycia prawa w § 3 pkt. 1 d) wynikające z umowy najmu zawartej z Liberty Motors S.A. – 150.000 zł. Netto,
 - b) natomiast pozostała część ceny, pomniejszona o 150.000,00 zł netto, będzie podzielona wg. Następujących proporcji:
 - cena nabycia nieruchomości opisanej w § 3 pkt. 1 a) warunków konkursu ofert będzie stanowić wartość 0,110289 części łącznej ceny nabycia nieruchomości zaoferowanej przez nabywcę za wszystkie składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego konkursu ofert,
 - cena nabycia nieruchomości opisanej w § 3 pkt. 1 b) warunków konkursu ofert będzie stanowić wartość 0,108671 części łącznej ceny nabycia nieruchomości zaoferowanej przez nabywcę za wszystkie składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego konkursu ofert,
 - cena nabycia nieruchomości opisanej w § 3 pkt. 1 c) warunków konkursu ofert będzie stanowić

wartość 0,781040 części łącznej ceny nabycia nieruchomości zaoferowanej przez nabywcę za wszystkie składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego konkursu ofert,