

REGULAMIN SPRZEDAŻY W TRYBIE SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI
składników masy upadłości Agaty Kupczyńskiej w postępowaniu upadłościowym VGUp 122/21
objętych spisem inwentarza

§ 1

Przedmiot konkursu ofert

1. Przedmiotem sprzedaży z wolnej ręki są składniki masy upadłości Agaty Kupczyńskiej objęte spisem inwentarza sporządzonym w toku postępowania syn. akt VGUp 122/21 w dniu 31-12-2021r :

a/ Prawo własności do nieruchomości gruntowej (działka ew. 76/2 o pow 3,5147 HA) zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z kompleksem budynków przeznaczonych pod produkcję rolną (kurnik). Teren jest ogrodzony, zagospodarowany. Nieruchomość położona jest w miejscowości Boraszyce Małe nr 15A w powiecie wołowskim. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1L/00028386/2 . Zgodnie z operatem sporządzonym po wizji lokalnej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w według stanu na dzień wyceny wynosi 1.130.000 zł (jeden milion sto trzydzieści tysięcy złotych).

b/ Nieruchomość gruntowa, położona w miejscowości Ścinawa, działka ewidencyjna 50/7, 50/8 na której położony jest dom jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym. Nieruchomość położona w miejscowości Ścinawa ul. Legnicka 19A. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta LE1U/00044097/0. Zgodnie z operatem sporządzonym po wizji lokalnej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w według stanu na dzień wyceny wynosi 506.000 zł (pięćset sześć tysięcy złotych).

c/ Udział w wys. $\frac{1}{2}$ w nieruchomości gruntowej obejmującej działkę ewidencyjną 50/6 o powierzchni 0,0093 HA. Działka pełni funkcję drogi dojazdowej do nieruchomości położonej przy ul. Legnickiej nr 19 w miejscowości Ścinawa (poz b) . Działka posiada dostęp do drogi oznaczonej symbolem 5KDZ (ul. Legnicka) za pośrednictwem drogi wewnętrznej 50/1 na której ustanowiono służebność przejazdu i przechodu . Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr LE1U/00077046/8. Zgodnie z operatem sporządzonym po wizji lokalnej wartość rynkowa całego prawa własności nieruchomości gruntowej według stanu na dzień wyceny wynosi 6.000 zł (sześć tysięcy złotych).

2. Nieruchomość, o której mowa w pkt c zostanie zbyta w całości a wartość udziału Pawła Kupczyńskiego w zbywanej nieruchomości zasili środki jego masy upadłości sygn.. akt V GUp 183/21.

3. Składniki masy upadłości zostały oszacowane zgodnie z operatami szacunkowymi sporządzonymi przez rzeczoznawcę majątkowego Remigiusza Bilickiego w dniu 20-10-2021r. i są udostępnione do wglądu w Kancelarii syndyka Jerzego Ciesiula – ul. Gen. Wł. Andersa 14/2a, 59-220 Legnica w godz. 9.00 – 16.00 po uprzednim umówieniu się na termin oględzin.

§ 2

Podstawy prawne

1.. Przedmioty oferty zbywane są w toku postępowania upadłościowego VGUp 122/21 (oraz VGUp 183/21 tj udział 1/2 w nieruchomości gruntowej LE1U/00077046/8), zgodnie z art. 491^{11a} Prawa upadłościowego.

2. Do konkursu ofert 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 konkursie ofert 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. Ceny wywoławcze opisanych składników masy równe są wartościom oszacowania wynikającym z operatów szacunkowych, szczegółowo opisanych w § 1 ust. 1.

2. Ogłoszenie o konkursie ofert zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w prasie oraz na internetowych platformach ogłoszeniowych przeznaczonych do sprzedaży nieruchomości o zasięgu ogólnopolskim.

3. Oferty należy składać w terminach wskazanych w ogłoszeniach na adres biura syndyka: ul. Gen. Wł. Andersa 14/2a, 59-220 Legnica.

4. Decydująca jest data wpływu oferty do biura syndyka. Oferta, która wpłynęła do biura syndyka po terminie nie będzie rozpatrywana.

5. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie. Każda z tych kopert powinna być zaadresowana do biura syndyka wraz z podaniem sygnatury akt V GUp 122/21 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA KONKURSOWA w postępowaniu upadłościowym VGUp 122/21” 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 wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej kopia aktualnego dowodu osobistego.
- c) Oferowana cena nabycia za przedmiot niniejszego konkursu ofert winna 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 konkursu ofert.
- g) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz jej 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.
- 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 do reprezentacji oferenta w konkursie ofert i aukcji.
- k) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku niewybrania oferty.
- l) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta niebędącej 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 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 i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu konkursu ofert, złożenie oferty oraz udział w licytacji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w licytacji.

§ 4

Wadium

1. Przystępujący do sprzedaży w wolnej ręki winien, pod rygorem niedopuszczenia oferty, wpłacić wadium w następującej wysokości:
 - dla nieruchomości opisanej w § 1 ust 1 a- KW nr WR1L/00028386/2 w wysokości 50.000 zł
 - dla nieruchomości opisanej w § 1 ust 1 b- KW nr LE1U/00044097/0 w wysokości 50.000 zł oraz
 - dla nieruchomości opisanej w § 1 ust 1 c - LE1U/00077046/8 w wysokości 1.000 zł.
2. Wadium winno zostać wpłacone najpóźniej w ostatnim dniu składania ofert, na rachunek bankowy masy upadłości :

Syndyk Masy Upadłości Jerzy Ciesiul
ul. Gen. Wł. Andersa 14/2A, 59-220 Legnica
Alior Bank S.A. Nr: 13 2490 0005 0000 4600 8858 2435

§ 5

Rozpoznanie ofert konkursowych

1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu wskazanym w ogłoszeniu, w biurze syndyka przy ul. Gen. Wł. Andersa 14/2a, 59-220 Legnica.
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Komisję powołaną przez syndyka w obecności przybyłych oferentów. Komisji przewodniczy syndyk lub osoba przez niego upoważniona.
3. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa
4. Przystępując do konkursu ofert syndyk wykonuje następujące czynności:
 1. stwierdza prawidłowość ogłoszenia o konkursie ofert;
 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 konkursu ofert;
 - b) zostały złożone w wyznaczonym terminie;
 - c) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta;
 - d) w wyniku tych czynności ustala które, oferty spełniają warunki konkursu ofert oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.
5. 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 konkursu ofert to w przypadku gdy zaoferowane ceny różnią się swą wysokością od siebie mniej niż 10% od najwyższej zaoferowanej ceny, syndyk organizuje dodatkową ustną licytację wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone na następujących warunkach:
 - a) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana za nieruchomość będącą przedmiotem niniejszego konkursu ofert, zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do licytacji,
 - b) oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył wyższą ofertę,
 - c) 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 przybicciem.
 - d) 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 konkursu ofert i zawarcie umowy sprzedaży

1. 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.
2. 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 nieruchomości.
3. W przypadku gdy oferent, którego ofertę wybrał syndyk będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży przedmiotu konkursu ofert w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy w terminie trzech miesięcy od dnia wyboru oferty, wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości.
4. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
5. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego. Syndyk zastrzega sobie prawo wyboru notariusza, u którego nastąpi podpisanie aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości.
6. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot konkursu ofert.
7. Sprzedaż nieruchomości Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
8. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia konkursu ofert bez wyboru oferty w szczególnie uzasadnionych przypadkach po ich wskazaniu.
9. 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.

§ 8

Postępowanie w przypadku braku ofert

1. W przypadku braku ofert, spełniających warunki regulaminowe w pierwszym ogłoszonym terminie konkursu, syndyk podejmie kolejne próby sprzedaży składników masy, z możliwością zastosowania obniżenia ceny wywoławczej za każdym razem o 10% wartości oszacowania.
2. Zgodnie z regulaminem sprzedaży z wolnej ręki, syndyk ogłosi pierwszy termin składania ofert w prasie lokalnej oraz na portalach internetowych, zaś kolejne terminy sprzedaży w z wolnej ręki ogłaszane będą już wyłącznie na portalach internetowych związanych ze sprzedażą nieruchomości.

§ 9

Niniejszy regulamin zostaje wyłożony do wglądu w biurze syndyka Kancelaria Syndyka Jerzego Ciesiul przy ul. Gen. Wł. Andersa 14/2A, 59-220 Legnica.