Poznań, dnia 19 lipca 2019r.

REGULAMIN

sprzedaży z wolnej ręki nieruchomości

WCHODZĄCYCH W SKŁAD MASY UPADŁOŚCI
KATARZYNY NOWACKIEJ (OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ)
w trybie pisemnego konkursu ofert

Postanowienia ogólne

Sprzedaż z wolnej ręki prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wchodzącej w skład masy upadłości, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości Wierzonka Gmina Swarzędz, działka nr 17/15, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto, Wydział VI Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr. PO2P/00106859/0 przeprowadzana jest na podstawie postanowienia Sędziego-komisarza zezwalającego na sprzedaż nieruchomości upadłego z wolnej ręki z dnia 7 listopada 2018 r. Sygn. akt XI GUp 4/18.

§ 1

1. Sprzedaż z wolnej ręki zostanie przeprowadzona przez syndyka masy upadłości w trybie konkursu ofert pisemnych, na zasadach określonych w niniejszym regulaminie oraz w Internecie lub ogłoszeniu prasowym
2. Ilekroć w regulaminie mowa o biurze syndyka, rozumie się przez to biuro położone przy ul. Grunwaldzka 19 lok.nr 1 Poznań, telefon (48) 570-001-525
3. Przez cenę wywoławczą rozumie się cenę netto bez podatku VAT. W przypadku, gdy zaistnieje obowiązek opodatkowania sprzedaży podatkiem VAT, do przyjętej przez syndyka zaoferowanej ceny zakupu zostanie doliczony podatek VAT.
4. Syndyk zamieszcza ogłoszenie o sprzedaży:
   a) w prasie o zasięgu lokalnym lub krajowym oraz w Internecie, zgodnie z postanowieniem Sędziego -komisarza,
   b) w biurze syndyka.
5. Osoby zainteresowane kupnem nieruchomości uzyskają bliższe informacje w biurze syndyka, w dni powszednie w godzinach od $10^{\underline{00}}$ do $14^{\underline{00}}$, w którym dostępny będzie odpis ogłoszenia i regulamin sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki.
6. Z przedmiotem sprzedaży można zapoznać się po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu terminu z syndykiem.

7. Miejscem składania ofert jest biuro syndyka w Poznaniu, przy ul. Grunwaldzka 19 lok nr.1
8. Oferty należy składać w terminie podanym w Internecie lub ogłoszeniu prasowym, przy czym o ważności wpływu oferty decyduje data wpływu do biura syndyka.
9. O sprzedaży nieruchomości syndyk zawiadamia Sędziego-komisarza, członków Rady Wierzycieli, wierzycieli hipotecznych oraz upadłego.

Wymogi formalne oferty

§ 2

Oferta powinna spełniać wszystkie warunki podane w niniejszym regulaminie, w szczególności powinna zawierać:

1. Nazwę i siedzibę oferenta oraz datę sporządzenia oferty,
2. Numer identyfikacji podatkowej NIP,
3. Adres do doręczeń oraz nr telefonu kontaktowego.
4. Ścisłe określenie przedmiotu oferty.
5. Dowód wpłacenia wadium.
6. W przypadku, gdy oferent jest przedsiębiorcą do oferty należy załączyć dokument stwierdzający podstawy prawne działalności gospodarczej, tj.:

   a) **w odniesieniu do podmiotów krajowych**:
      - aktualny wpis do ewidencji działalności gospodarczej,
      - aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego,
   b) **w odniesieniu do osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej:**
      - kserokopię dowodu osobistego oraz nr NIP
   c) **w odniesieniu do podmiotów zagranicznych**:
      - aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego,
      - promesę, o której mowa w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.
7. Pełnomocnictwo udzielone przez podmioty zagraniczne powinno być przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.
8. Oferty wraz ze wszystkimi wymaganymi przez syndyka masy upadłości załącznikami muszą być sporządzone w języku polskim bądź muszą być przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.
9. W przypadku spółek działających na podstawie Kodeksu spółek handlowych do oferty należy dołączyć uchwałę właściwego organu, zgodnie z art.17 wymienionego kodeksu.
10. Oferta wraz załącznikami, stanowiącymi jej integralną część, powinna być podpisana przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu oferenta.
11. Oferent do oferty dołącza następujące oświadczenia, że:
    a) zapoznał się z warunkami określonymi w niniejszym regulaminie oraz z istotnymi warunkami umowy sprzedaży zamieszczonymi w § 4 regulaminu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
    b) jest związany ofertą przez czas określony w § 2 punkcie 12 regulaminu i zobowiązuje

się w przypadku wyboru jego oferty do stawienia się przed notariuszem, w terminie określonym przez syndyka, w celu zawarcia umowy sprzedaży,

c) wpłacił wymagane przez syndyka wadium w wysokości podanej w ogłoszeniu prasowym, na co załącza bankowy dowód wpłaty,

d) zapoznał się ze stanem technicznym i prawnym nieruchomości i przyjmuje go bez zastrzeżeń.

oraz oświadczenia, że:

1) nie jest reprezentantem upadłego,
2) nie jest małżonkiem, wstępnym, zstępnym, rodzeństwem lub powinowatym reprezentanta upadłego, ani jego przedstawicielem,
3) nie jest małżonkiem, wstępnym, zstępnym, rodzeństwem lub powinowatym w tej samej linii lub stopniu osoby wymienionej w § 2 ust. 11 pkt 2 niniejszego regulaminu,

12. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się z upływem terminu do składania ofert i upływa dla oferentów, których oferty nie zostały wybrane z chwilą wyboru oferty lub z chwilą zamknięcia konkursu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
Zamknięcie konkursu bez wybrania którejkolwiek z ofert może nastąpić z następujących przyczyn:
   a) w przypadku, gdy wszystkie złożone oferty nie spełniają wymogów formalnych przewidzianych w regulaminie, a w szczególności, gdy oferty zawierają cenę niższą i termin dłuższy niż przyjęty w warunkach istotnych umowy sprzedaży w § 4,
   b) odwołania, przerwania lub unieważnienia konkursu ofert.

13. Uczestnicy konkursu ofert zobowiązani są do podania nazwy banku i numeru rachunku, na który syndyk będzie mógł dokonać zwrotu wadium w przypadkach określonych w niniejszym regulaminie.

Zasady wpłaty wadium, jego wysokości
oraz tryb zwrotu lub przepadku na rzecz masy upadłości

§ 3

1. Przystępujący do konkursu ofert zobowiązani są do złożenia wadium w wysokości podanej w ogłoszeniu prasowym.
2. Wpłata wadium ma być dokonana na rachunek bankowy:
   Katarzyna Nowacka w upadłości konsumenckiej:
   Santander S.A 45 1090 1346 0000 0001 3594 4797,
   z podaniem tytułu wpłaty „Wadium Wierzonka"
3. Wadium oferenta, którego oferta zostanie przez syndyka przyjęta, zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia przedmiotu procedury sprzedażowej.

4. Wadium pozostałych oferentów zostaną im zwrócone niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty przelewem bankowym na podane przez oferentów rachunki bankowe.
5. Wadium przepada na rzecz masy upadłości w przypadku:
   a) cofnięcia oferty po rozpoczęciu procedury przetargowej,
   b) uchylenia się oferenta, którego oferta została przyjęta od zawarcia umowy na warunkach ustalonych w niniejszym regulaminie,
   c) podania w ofercie nieprawdziwych danych wymaganych przez regulamin.

Warunki umowy sprzedaży nieruchomości

§ 4

1. Przedmiotem umowy sprzedaży jest prawo użytkowania wieczystego lub prawo własności nieruchomości gruntowej oraz prawo własności budynków i budowli oznaczonych w ogłoszeniu prasowym.
2. Terminem zapłaty za przedmiot sprzedaży jest przeddzień zawarcia umowy sprzedaży, przy czym o ważności dokonania zapłaty decyduje data wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy masy upadłości. Zapłata ma nastąpić na rachunek podany dla wpłaty wadium.
3. Nie ma możliwości zapłaty przez potrącenie lub zamianę.
4. Najkorzystniejszą ofertą złożoną na zakup przedmiotu sprzedaży jest oferta, w której oferent zaoferował najwyższą cenę zakupu lub złożył ofertę na kilka składników masy upadłości.
5. Umowa sprzedaży nieruchomości zostanie sporządzona w formie aktu notarialnego: w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od dnia zatwierdzenia wyboru oferenta.
6. Wydanie przedmiotu sprzedaży nastąpi niezwłocznie po podpisaniu aktu notarialnego.
7. Po stwierdzeniu przez syndyka, że środki pieniężne znajdują się na koncie masy upadłości i zawarciu aktu notarialnego nabywcy zostanie wystawiona faktura, jeśli wystąpi taka konieczność.
8. Nabywca zobowiązany jest do poniesienia wszystkich kosztów związanych z przeniesieniem prawa własności, w tym kosztów notarialnych, kosztów i opłat związanych z dokonaniem niezbędnych wpisów/wykreśleń w księgach wieczystych.
9. Jeżeli nabywca nie stawi się we wskazanej przez Syndyka Kancelarii Notarialnej w wyznaczonym terminie w celu podpisania umowy sprzedaży oznaczać to będzie odstąpienie od zawarcia umowy i przepadek wadium na rzecz masy upadłości.
10. Oferta niespełniająca warunków określonych w niniejszym paragrafie i złożona po terminie będzie uznana przez syndyka za nieważną.
11. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma te same skutki prawne, jakie ma sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym, zgodnie z art. 313 § 1 prawa upadłościowego.

Zasady konkursu ofert

§ 5

1. Procedura konkursu ofert zostanie przeprowadzona, jeżeli została złożona przynajmniej jedna oferta.
2. Oferta jest ważna, jeżeli została złożona w terminie określonym w Internecie lub ogłoszeniu prasowym oraz odpowiada wszystkim wymogom formalnym przewidzianym przez niniejszy regulamin.
3. Konkurs ofert przeprowadzany jest w następujących etapach:
   a) Pierwszy etap obejmuje czynności syndyka, które polegają na zamieszczeniu ogłoszenia o sprzedaży w Internecie i/lub w prasie o zasięgu krajowym lub lokalnym. Osoby zainteresowane uzyskają bliższe informacje w biurze syndyka w dni powszednie w godzinach od $10^{\underline{00}}$ do $14^{\underline{00}}$, w którym dostępne są odpis ogłoszenia i regulamin przetargu.
   b) Drugi etap polega na zgłaszaniu w biurze syndyka pisemnych ofert wraz z dowodem wpłaty wadium przez oferenta.
   c) Trzeci etap obejmuje sprawdzenie ofert pod względem zgodności z regulaminem.
   d) Czwarty etap wybór oferty. W tej części procedury konkursu syndyk lub wyznaczona przez niego komisja ocenia atrakcyjność ofert. Część ta jest niejawna dla oferentów, jednakże o jej wynikach, czyli o przyjęciu bądź odrzuceniu oferty, oferenci zostaną powiadomieni przez syndyka.
   e) W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość rokowań z oferentem, którego oferta została wybrana.
4. W przypadku wyboru najkorzystniejszej oferty złożonej przez podmiot zagraniczny zawarcie umowy sprzedaży zostanie poprzedzone podpisaniem notarialnej umowy przedwstępnej odpowiadającej warunkom niniejszego regulaminu.
5. Syndyk zatwierdza wybór najkorzystniejszej oferty albo ustala, że żadna z ofert nie może zostać przyjęta.

Zasady ustnej licytacji

§ 6

1. W przypadku złożenia ofert równorzędnych syndyk kwalifikuje te oferty do licytacji ustnej.
2. Licytacja ustna odbywa się w dniu wyznaczonym przez syndyka, po zakwalifikowaniu przez syndyka ofert do licytacji.
3. Za oferty równorzędne uważa się oferty złożone w wyznaczonym przez regulamin terminie, odpowiadające wszystkim wymogom formalnym niniejszego regulaminu oraz zawierające taką samą cenę zakupu przedmiotu sprzedaży.
4. Licytacji ustnej podlega cena wywoławcza, którą stanowi najwyżej zaoferowana cena.
5. Licytacja rozpoczyna się od wywołania ceny najwyższej spośród zaoferowanych przez oferentów w ofertach pisemnych.
6. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 5.000,00 zł.
7. Zaoferowana cena przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji zaoferuje cenę wyższą.

8. Syndyk udzieli przybicia temu uczestnikowi licytacji, który zaoferował najwyższą cenę, jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszego postąpienia nikt z pozostałych uczestników ustnej licytacji nie zaoferuje wyższej ceny.
9. W przypadku niezgłoszenia wyższej kwoty przez zakwalifikowanych do licytacji ustnej oferentów, syndyk dokona dowolnego wyboru oferty.

Postanowienia końcowe

§ 7

1. Syndyk nie ujawnia informacji związanych z przebiegiem badania oceny i porównywania treści złożonych ofert, z wyjątkiem informacji zamieszczonych w protokole.
2. Z przebiegu konkursu ofert syndyk sporządza protokół, w którym zamieszcza:

   a) opis przedmiotu *konkursu ofert*,
   b) informacje o spełnieniu przez oferentów warunków udziału w konkursie ofert
   c) uzasadnienie odrzucenia oferty,
   d) wskazanie wybranej oferty wraz z uzasadnieniem wyboru.
   e) syndyk zastrzega sobie prawo odwołania, przerwania lub unieważnienia konkursu ofert bez podania przyczyn
3. Protokół z konkursu ofert syndyk składa sędziemu-komisarzowi niezwłocznie po dokonaniu wyboru oferty.

Syndyk
Natalia Leitgeber