

Poznań, dnia 7 października 2024 roku

**REGULAMIN  
SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI (W TRYBIE KONKURSU OFERT)  
NIERUCHOMOŚCI WCHODZĄCEJ W SKŁAD MASY UPADŁOŚCI**

**§ 1.  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Regulamin określa zasady II terminu sprzedaży w trybie z wolnej ręki nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości Elżbiety Kuśnierek, dalej jako „Upadły”, w ramach postępowania upadłościowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu o sygn. akt PO1P/GUp-s/339/2024.
2. Warunki konkursu ofert opracował doradca restrukturyzacyjny Damian Czaplicki (nr licencji nr licencji 1871), dalej jako: „Syndyk”, wyznaczony na syndyka masy upadłości prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu z dnia 11 marca 2024 roku. Syndyk ogłasza, organizuje i przeprowadza konkurs.

**§ 2.  
PODSTAWA PRAWNA**

Konkurs ofert jest przeprowadzany na podstawie niniejszego Regulaminu oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, dalej jako: „k.c.”), a także przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 794, dalej jako: „p.u.”).

**§ 3.  
PRZEDMIOT SPRZEDAŻY**

1. Przedmiotem sprzedaży jest udział w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości Śmiłowo, przy ulicy Piłskiej 20, działka nr 259/1, o pow. 0,1546 ha, dla której Sąd Rejonowy w Chodzieży, IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1H/00001153/0 („Nieruchomość”).
2. Wartość rynkowa Nieruchomości została oszacowana na kwotę 153.500,00 złotych (słownie: sto pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset 00/100) złotych.
3. **Minimalna cena sprzedaży Nieruchomości w ramach II terminu sprzedaży wynosi 115.125,00 (słownie: sto piętnaście tysięcy sto dwadzieścia pięć 00/100) złotych.**
4. Szczegółowe informacje dotyczące Nieruchomości, w szczególności jej wartości, zawarte zostały w operacie szacunkowym z dnia 25 czerwca 2024 roku, sporządzonym przez Rzeczoznawcę Majątkowego Pana Macieja Dygułę, nr uprawnień 3848.
5. Nieruchomość może zostać sprzedana wyłącznie na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego zawartej przez Syndyka z oferentem, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza w konkursie ofert.
6. Syndyk obwieszcza o konkursie ofert poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia:
  - 1) na co najmniej dwóch portalach internetowych umożliwiające oferowanie nieruchomości do sprzedaży,
  - 2) informując potencjalnych oferentów w dowolnej formie.

7. Informacje dotyczące Nieruchomości można uzyskać:
  - 1) osobiście w Kancelarii Syndyka w Poznaniu przy ul. Mickiewicza 14, 60-834 Poznań,
  - 2) listownie pod adresem: Kancelaria Syndyka Damiana Czaplickiego, ul. Mickiewicza 14, 60-834 Poznań,
  - 3) za pośrednictwem poczty elektronicznej, po zweryfikowaniu tożsamości, pod adresem: d.czaplicki-syndyk@jerzmanowski.pl.
8. Konkurs, którego warunki opisuje Regulamin, służy wyłonieniu oferenta, który złoży najkorzystniejszą (najwyższą) cenę nabycia Nieruchomości.

#### **§ 4. WADIUM**

1. Warunkiem przystąpienia do konkursu ofert jest wniesienie wadium.
2. **Wysokość wadium ustala się jako równowartość 10% wartości minimalnej ceny Nieruchomości i wynosi 11.512,50 (słownie: jedenaście tysięcy pięćset dwanaście 50/100) złotych.**
3. Wadium jest wnoszone wyłącznie w pieniądzu, na rachunek bankowy masy upadłości w banku mBank S.A. o numerze: **67 1140 2004 0000 3302 8466 5783**, ze wskazaniem w tytule przelewu: „WADIUM upadły Elżbieta Kuśnierek”.
4. Potwierdzenie wniesienia wadium stanowi załącznik do oferty. Potwierdzenie musi wskazywać na fakt zaksięgowania transakcji.
5. Oferentom, których oferta nie została wybrana wadium zwraca się nie później niż przed upływem 21 dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia konkursu ofert. Wadium zwraca się bez odsetek oraz nie podlega waloryzacji.
6. Wadium uiszczone przez oferenta, którego oferta została wybrana podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia Nieruchomości.

#### **§ 5. TERMIN SKŁADANIA ORAZ WYMOGI FORMALNE OFERTY**

1. Oferty należy składać w formie pisemnej w terminie 30 dni, licząc od dnia zamieszczenia treści ogłoszenia o sprzedaży w sposób, o których mowa w § 3 ust. 6 Regulaminu, tj. do dnia **6 listopada 2024 roku do godz. 14.00**, w kancelarii Syndyka, adres: Kancelaria Syndyka Damiana Czaplickiego, ul. Mickiewicza 14, 60-834 Poznań. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach, oznaczonych w wyraźny sposób dopiskiem „NIE OTWIERAĆ – OFERTA ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI UPADŁEGO ELŻBIETY KUŚNIEREK”.
2. Koperta z ofertą powinna być zaklejona w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z nią bez jej otwarcia oraz w sposób wyłączający możliwość jej otwarcia i zamknięcia bez pozostawiania śladów po otwarciu.
3. **Oferowana cena nabycia Nieruchomości nie może być niższa niż cena minimalna, określona w § 3 ust. 3 niniejszego Regulaminu.**
4. Oferta musi spełniać wszystkie warunki podane w Regulaminie, w szczególności powinna być podpisana przez oferenta lub jego pełnomocnika oraz musi zawierać:
  - 1) datę sporządzenia oferty,
  - 2) imię i nazwisko oferenta (nazwę firmy), status prawny, adres (siedzibę), w zależności od statusu prawnego: numer PESEL, NIP lub KRS,
  - 3) dane adresowe, numer kontaktowy i adres poczty elektronicznej,
  - 4) oferowaną cenę zakupu, z uwzględnieniem ust. 3 powyżej.
5. Do oferty należy załączyć podpisane i opatrzone datą dokumenty w postaci:

- 1) w przypadku pełnomocników: oryginał pełnomocnictwa sporządzonego w formie pisemnej, ze wskazaniem zakresu umocowania,
  - 2) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem faktycznym i prawnym Nieruchomości,
  - 3) oświadczenie, że w stosunku do oferenta nie zachodzą negatywne przesłanki nabycia rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym, stosownie do treści art. 157a ust. 2 p.u.,
  - 4) potwierdzenie wniesienia wadium, zgodnie z § 4 ust. 4 Regulaminu,
  - 5) oświadczenie, o którym mowa w § 5 ust. 10 Regulaminu.
6. Ofertę wraz ze wszystkimi załącznikami należy sporządzić w języku polskim. Wszelkie dokumenty sporządzone w językach obcych winny zostać złożone wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski.
  7. Oferta zostanie odrzucona, gdy będzie:
    - 1) złożona po wyznaczonym w ust. 1 powyżej terminie, lub
    - 2) niekompletna, będzie zawierała braki formalne (brak podpisu, brak załączników etc.), lub
    - 3) sprzeczna z Regulaminem lub powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
  8. Złożone oferty wraz z załącznikami nie podlegają zwrotowi. Oferentom nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych w związku z przygotowaniem oferty i udziałem w konkursie ofert.
  9. W konkursie ofert mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 33<sup>1</sup> k.c.
  10. W przypadku nabycia Nieruchomości przez osobę fizyczną do majątku wspólnego, warunkiem ważności oferty jest jej złożenie przez obojga małżonków albo przez jednego małżonka wraz z pisemną zgodą drugiego małżonka do uczestnictwa w konkursie ofert oraz nabycia Nieruchomości. Oferent pozostający w związku małżeńskim, który zamierza nabyć Nieruchomość do majątku osobistego, dołącza do oferty oświadczenie o nabywaniu Nieruchomości do majątku osobistego.
  11. Niedopuszczalne jest złożenie oferty dotyczącej części Nieruchomości. Niedopuszczalna jest również oferta wariantowa.
  12. Niedopuszczalne jest złożenie oferty uzależniającej zawarcie umowy sprzedaży Nieruchomości od spełnienia jakiegokolwiek warunku.

## **§ 6.**

### **ROZPOZNANIE OFERT**

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w dniu **6 listopada 2024 roku o godzinie 14.05** w siedzibie Syndyka, adres: Kancelaria Syndyka Damiana Czaplickiego, ul. Mickiewicza 14, 60-834 Poznań.
2. Zamknięcie konkursu ofert bez wybrania którejkolwiek z ofert może nastąpić z każdej przyczyny, w każdym czasie, według uznania Syndyka, w szczególności, gdy:
  - 1) nie zostanie złożona żadna oferta nabycia,
  - 2) nie zostanie wyłoniona najkorzystniejsza oferta,
  - 3) wszystkie złożone oferty zostaną odrzucone,
  - 4) konkurs ofert zostanie odwołany lub unieważniony w całości lub części.
3. W otwarciu ofert może wziąć udział wyłącznie Sędzia wyznaczony, Syndyk, upoważnione przez Syndyka osoby oraz oferenci.
4. Syndyk informuje o rozstrzygnięciu konkursu ofert wyłącznie oferenta, którego oferta została wybrana przez Syndyka jako najkorzystniejsza, w terminie nie później niż 7 dni od daty rozstrzygnięcia konkursu ofert.

**§ 7.**  
**WARUNKI ZAWARCIA UMOWY SPRZEDAŻY**

1. Nabywcą jest oferent, którego oferta zostanie wybrana przez Syndyka (zwany dalej „Nabywcą”). Nabywca jest zobowiązany do nabycia Nieruchomości w drodze umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego po cenie wskazanej w ofercie.
2. Nabywcy nie przysługuje możliwość uiszczenia ceny sprzedaży poprzez potrącenie wzajemnych wierzytelności. Zapłata ceny może nastąpić wyłącznie w pieniądzu.
3. Syndyk wskazuje termin oraz miejsce zawarcia umowy sprzedaży.
4. Jeżeli Nabywca nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, Syndyk może odstąpić od zawarcia umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu, a wpłacone wadium przepada na rzecz masy upadłości.
5. Cenę nabycia Nabywca uiszcza w całości przelewem bankowym na wskazany przez Syndyka rachunek bankowy. Cena nabycia powinna zostać zaksięgowana na wskazanym rachunku bankowym co najmniej na 2 dni przed dniem wyznaczonym na zawarcie umowy sprzedaży.
6. Nieuiszczenie w terminie ceny nabycia przez Nabywcę lub jedynie częściowe jej uiszczenie uznaje się za uchylenie od zawarcia umowy i powoduje skutek, o którym mowa w ust. 4 powyżej.
7. Syndyk nie ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży.
8. Nabywcy nie przysługuje prawo zwrotu przedmiotu sprzedaży, ani też prawo domagania się od Syndyka zwrotu całości lub części uiszczonej ceny sprzedaży.
9. Nabywca zobowiązany jest do poniesienia wszystkich kosztów związanych z nabyciem Nieruchomości.
10. Syndyk nie czyni żadnych zapewnień, ani nie oświadcza niczego w zakresie stanu prawnego i faktycznego Nieruchomości.

**§ 8.**  
**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Zastrzega się możliwość odwołania konkursu ofert przez Syndyka w każdym czasie w całości lub w części lub też jego unieważnienia na każdym etapie bez podania przyczyny oraz ponoszenia skutków prawnych i finansowych takiej decyzji.
2. Uczestnictwo w konkursie ofert oznacza potwierdzenie, że oferent zapoznał się z Regulaminem, zrozumiał jego treść, przyjmuje jego treść bez zastrzeżeń oraz zobowiązany jest do jego przestrzegania.

Damian Czaplicki  
Syndyk