

Regulamin sprzedaży nieruchomości w ramach konkursu ofert
(dalej: „Regulamin”)

§ 1.

Przedmiot sprzedaży. Szczegóły postępowania konkursowego

1. Przedmiotem sprzedaży (dalej: „**Przedmiot Sprzedaży**”) jest prawo odrębnej własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w **Anielinie Swędowskim przy ul. Świętojańskiej 2a**, dla którego to prawa w Sądzie Rejonowym w Zgierzu prowadzona jest księga wieczysta KW nr **LD1G/00101868/8**.
2. Sprzedaż prowadzona jest w formie konkursu ofert, w trybie z wolnej ręki, na zasadach wynikających z postanowienia Sędziego-komisarza. Konkurs przeprowadza syndyk masy upadłości. W szczególnie uzasadnionych przypadkach do otwarcia i rozpoznania ofert syndyk może powołać komisję konkursową.
3. **Cena wywoławcza** Przedmiotu Sprzedaży wynosi **286.000,00 zł (dwieście osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych) netto**. W zależności od obowiązujących w tej materii przepisów, do ceny netto może zostać doliczony podatek VAT według obowiązującej stawki.
4. Ogłoszenie o konkursie zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w serwisach ogłoszeniowych w sieci Internet nie później niż na 2 (dwa) tygodnie przed upływem terminu do składania ofert.
5. Pisemne oferty należy składać w terminie do dnia **określonego w treści ogłoszenia o sprzedaży**, godzina 15:00, w języku polskim, w zamkniętej, nieprzezroczystej kopercie na adres Kancelaria Michał Raj, ul. Wigury 30A lok. 11, 90-319 Łódź z czytelnym napisem na kopercie: „**Oferta zakupu nieruchomości-Limanowskiego**” (decyduje data doręczenia oferty na podany adres). Oferta, która wpłynie po upływie wskazanego terminu pozostawiona zostanie bez rozpoznania. Oferta, która nie będzie zawierała wskazanego powyżej dopisku może zostać otwarta przed dniem rozstrzygnięcia konkursu.
6. Przystępujący do konkursu, pod rygorem odrzucenia oferty, zobowiązany jest do wpłacenia **wadium** w wysokości 25.000 zł (dwadzieścia pięć tysięcy złotych) na rachunek bankowy o numerze 16 1050 1461 1000 0091 1424 8066 (ING Bank Śląski SA, posiadacz rachunku: Kancelaria Michał Raj).
7. Kupujący przed złożeniem oferty ma obowiązek rzetelnego zapoznania się ze stanem faktycznym przedmiotu sprzedaży. Nieruchomość będąca przedmiotem konkursu sprzedawana jest bowiem w takim stanie w jakim faktycznie się znajduje. Oznacza to, że syndyk nie jest zobowiązany do doprowadzenia do opróżnienia nieruchomości z ruchomości i innych rzeczy niestanowiących przedmiotu sprzedaży.

§ 2.

Oferta

1. Pisemne oferty powinny zawierać:
 - a. Szczegółowe dane oferenta, w tym dane adresowe i numer telefonu,
 - b. wysokość proponowanej ceny, nie niższej niż cena wywoławcza oraz sposób i termin jej uiszczenia,
 - c. oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem Przedmiotu Sprzedaży, regulaminem konkursu i przyjęciu go bez zastrzeżeń,
 - d. oświadczenie, że oferent nie należy do kręgu osób wymienionych w punkcie 157a ust. 2 prawa upadłościowego,
 - e. oryginalny, czytelny podpis oferenta,
 - f. w przypadku oferentów nie będących osobami fizycznymi aktualny wypis z właściwego rejestru dokumentujący prawo do składania wiążących oświadczeń

woli w imieniu danego podmiotu przez osobę, która podpisała ofertę, a jeżeli ofertę podpisuje pełnomocnik, to również pełnomocnictwo podpisane zgodnie z zasadami reprezentacji danego podmiotu (w przypadku podmiotów zagranicznych – wraz z tłumaczeniem tych dokumentów na język polski, dokonany przez tłumacza przysięgłego),

2. Pełnomocnictwo do udziału w konkursie (złożenia oferty) oraz do złożenia oświadczeń wymaganych niniejszym regulaminem powinno być stwierdzone dokumentem z podpisem notarialnie poświadczonym, pełnomocnictwa udzielone adwokatom lub radcom prawnym nie wymagają poświadczenia.
3. Oferta ani inne oświadczenie w niej zawarte nie może być złożona pod warunkiem.
4. Oferowana cena nie może być niższa niż cena wywoławcza.
5. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
6. Zastrzeżenia zawarte w ofercie złożonej przez oferenta sprzeczne z niniejszym Regulaminem będą uważane za bezskuteczne. Dodatkowo oferta zawierająca zastrzeżenia sprzeczne z niniejszym Regulaminem może zostać uznana za nieważną.
7. Podmioty zagraniczne winny legitymować się zgodą Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości, chyba że zgoda taka nie jest wymagana.
8. Oferent może cofnąć ofertę najpóźniej do dnia poprzedzającego rozpoznanie ofert w formie tożsamej, w której złożył ofertę.

§ 3.

Otwarcie i rozpoznanie ofert

1. Otwarcie ofert następuje niezwłocznie po upływie terminu na składanie ofert.
2. Złożenie jednej oferty wystarcza do przeprowadzenia konkursu.
3. Syndyk – a w razie powołania komisja konkursowa – dokonuje otwarcia ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich niniejszego regulaminu albo ustala, że konkurs został zamknięty bez wyboru którejkolwiek z ofert. Kryterium wyboru oferty jest zaoferowana cena. Z zastrzeżeniem § 3 ust. 6 i 7, w przypadku, jeżeli zaoferowane najwyższe ceny będą równe o wyborze oferty decyduje kolejność wpływu ofert do biura syndyka.
4. W przypadku braku ofert syndyk sporządza notatkę potwierdzającą przebieg konkursu.
5. Oferty które nie spełniają warunków określonych w regulaminie lub które wpłynęły po terminie określonym w § 1 ust. 5 zostaną odrzucone i nie będą rozpatrywane.
6. Syndykowi zastrzega się prawo do przeprowadzenia aukcji wśród oferentów obecnych na rozpoznaniu, którzy złożyli ważne oferty w celu uzyskania najkorzystniejszego dla masy upadłości rozstrzygnięcia. Cenę wywoławczą będzie stanowiła najwyższa zaoferowana cena zaś minimalna kwota postąpienia wynosić będzie 1.000,00 zł (tysiąc złotych).
7. Syndyk może przeprowadzić aukcję w szczególności, jeżeli różnica cen wskazanych w ważnych ofertach nie przekracza 5%.
8. Syndyk zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferty, w tym oferty niespełniającej wszystkich wymogów formalnych, jeżeli te braki nie wpływają na ważność oświadczeń woli i bezpieczeństwo transakcji lub mogą być niezwłocznie uzupełnione bez uszczerbku dla praw i interesu wierzycieli w postępowaniu upadłościowym.
9. Konkurs może zostać odwołany lub zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert; w tym wypadku wpłacone przez uczestników wadium podlega zwrotowi w walucie polskiej bez oprocentowania w terminie 7 (siedmiu) dni od daty odwołania lub zamknięcia konkursu. O ile nie zostanie wskazane przez oferenta odrębnie zwrot następuje na rachunek bankowy z którego wpłacono wadium.

§ 4.

Umowa sprzedaży

1. Syndyk zawiera umowę sprzedaży, w formie aktu notarialnego, w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od dnia wyboru oferty. W wyjątkowym przypadku, jeżeli zawarcie umowy sprzedaży w terminie wskazanym powyżej nie będzie możliwe z uwagi na brak po stronie syndyka dokumentów niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego, syndyk uprawniony jest do jednostronnego przedłużenia terminu na zawarcie umowy sprzedaży łącznie nie dłużej jednak niż do czterech miesięcy od dnia wyboru oferty. Oświadczenie o przedłużeniu terminu na zawarcie umowy musi zostać złożone przez syndyka na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Cena sprzedaży nieruchomości brutto (obejmująca kwotę netto oraz ew. podatek VAT) pomniejszona o wpłacone wadium powinna być wpłacona i zaksięgowana na rachunku bankowym syndyka masy upadłości najpóźniej w dniu zawarcia umowy – przed jej podpisaniem. Jeżeli w wyżej określonym terminie środki nie zostaną przekazane na rachunek bankowy syndyka, wpłacone przez oferenta wadium przepada, nawet jeżeli nie upłynął jeszcze termin określony w § 4 ust. 1.
3. Wszelkie opłaty związane z przeniesieniem własności, w szczególności koszty sporządzenia aktu notarialnego, koszty wypisów dla obu stron, koszty wpisu do księgi wieczystej oraz wszelkie ewentualne podatki i inne opłaty publicznoprawne - pokrywa kupujący/offerent.
4. Z zachowaniem terminu określonego w § 4 ust. 1 akt notarialny zostanie zawarty w terminie ustalonym pomiędzy stronami. W braku porozumienia co do terminu zawarcia aktu notarialnego termin jednostronnie określi Sprzedający, z tym jednak zastrzeżeniem, iż nie może on przypadać wcześniej niż na 7 dni przed dniem wysłania pisemnej informacji o miejscu i terminie zawarcia umowy.
5. W przypadku, jeżeli przedmiot sprzedaży stanowi nieruchomość rolną w rozumieniu art. 2 punktu 1) ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i niezbędne uzyskanie zgody Dyrektora Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa na nabycie nieruchomości oferent jest obowiązany samodzielnie na własny koszt i ryzyko pozyskać wszelkie wymagane przez ustawodawcę zaświadczenia i dokumenty niezbędne do skutecznego nabycia prawa własności nieruchomości rolnej, w tym do uzyskania zgody Dyrektora na nabycie oraz wykazujących status rolnika indywidualnego prowadzącego gospodarstwo rodzinne. W przypadku, jeżeli przedmiotem sprzedaży jest las w rozumieniu z ustawy o lasach oferent jest obowiązany samodzielnie na własny koszt i ryzyko pozyskać wszelkie wymagane przez ustawodawcę zaświadczenia i dokumenty niezbędne do skutecznego nabycia prawa własności nieruchomości sklasyfikowanej jako las.
6. W przypadku, jeżeli nieruchomość objęta jest ustawowym prawem pierwokupu termin przewidziany w § 4 ust. 1 powyżej na zawarcie umowy dotyczyć będzie zawarcia umowy warunkowej. Umowa przenosząca własność zostanie zawarta w terminie 1 miesiąca od dnia, w którym upłynął termin na złożenie oświadczenia w przedmiocie skorzystania z prawa pierwokupu, albo od dnia, w którym syndyk powziął wiedzę o tym, że uprawniony z tytułu prawa pierwokupu z niego nie skorzysta.
7. Sprzedaż całości prawa własności nieruchomości ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Kupujący/offerent nabywa nieruchomość w stanie wolnym od obciążeń w zakresie określonym w art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe. Powyższe nie dotyczy sytuacji, gdy przedmiotem sprzedaży jest udział w nieruchomości.
8. Rękojmia za wady prawne i fizyczne nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży zostaje wyłączona.

§ 5.

Wadium

1. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał konkurs, zalicza się na poczet ceny sprzedaży.
2. Wadium przepada na rzecz masy upadłości w razie uchylenia się bądź odstąpienia uczestnika, który wygrał konkurs, od zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, w terminie wyznaczonym przez syndyka.
3. Wadium przepada na rzecz masy upadłości, w razie uchylenia się wybranego oferenta od zawarcia umowy sprzedaży lub zapłaty ceny na warunkach określonych w niniejszym Regulaminie. W szczególności wadium przepada w razie niezawarcia umowy z przyczyn zależnych od oferenta w terminie określonym w § 4 ust. 1, tym zwłaszcza w przypadku odmowy zawarcia umowy sprzedaży przez syndyka wskutek niezapłacenia przez oferenta ceny na warunkach określonych w niniejszym Regulaminie.
4. Sprzedający niniejszym wyłącza zastosowanie przepisu art. 704 § 2 in fine Kodeksu cywilnego tj. w razie uchylenia się od zawarcia umowy przez sprzedającego z jakiegokolwiek przyczyny, oferent, którego oferta została wybrana nie może żądać zapłaty podwójnego wadium ani naprawienia szkody. oferentowi nie przysługują wobec syndyka także żadne inne roszczenia z tytułu nie zawarcia umowy sprzedaży.

§ 6.

Zapisy końcowe

1. Nie jest dopuszczalne potrącenie z ceną sprzedaży jakiegokolwiek wierzytelności jaka przysługuje nabywcy wobec upadłego.
2. Do sprzedaży nie mogą przystąpić osoby wymienione w art. 157 ust. 2a prawa upadłościowego.
3. Regulamin konkursu zostanie wyłożony do wglądu w biurze syndyka.
4. Na podstawie art. 70[1] § 3 Kodeksu cywilnego - Sprzedający zastrzega sobie prawo odwołania lub unieważnienia konkursu bez podania przyczyn. W terminie składania ofert ogłoszenie oraz warunki konkursu mogą być zmienione lub odwołane.
5. Przedmiot konkursu można oglądać w terminie do składania ofert, po uprzednim uzgodnieniu z syndykiem, który również udziela szczegółowych informacji na temat przedmiotu sprzedaży za pośrednictwem poczty elektronicznej kierowanej na adres syndyk@upadlosci-lodz.pl lub telefonicznie pod nr tel. 533 745 415.
6. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 233 ze zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Michał Raj - syndyk