

REGULAMIN PRZETARGU

na sprzedaż zabudowanej działki gruntu nr 63/2 przy ul. Wiośnianej 34/36 w Łodzi, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00090046/5

za cenę nie niższą niż 75% wartości oszacowania

§ 1

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest składnik masy upadłości Jacka Tronczyńskiego – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej w postaci **zabudowanej działki gruntu nr 63/2 przy ul. Wiośnianej 34/36 w Łodzi, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00090046/5** (dalej: "Nieruchomość", „Przedmiot przetargu” lub „Przedmiot sprzedaży”).
2. Przetarg organizuje i przeprowadza syndyk masy upadłości Jacka Tronczyńskiego, ustanowiony postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 11 lipca 2022 r., sygn. akt LD1M/GU/620/2022 w osobie doradcy restrukturyzacyjnego Mateusza Bąkowskiego, licencja numer 1514 (dalej: „Syndyk” lub „Syndyk masy upadłości”).
3. Przetarg następuje na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie, warunkach ustalonych przez Sędziego-komisarza w postanowieniu o zatwierdzeniu warunków przetargu, wydanym w toku postępowania upadłościowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych pod sygn. akt **LD1M/GUp/4/2022** oraz ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe i ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny.
4. Celem przetargu jest wyłonienie oferenta, który złoży najkorzystniejszą (najwyższą) ofertę nabycia Nieruchomości w celu sprzedaży na jego rzecz Nieruchomości w toku postępowania upadłościowego.
5. Operat szacunkowy z wyceny Nieruchomości, stanowiący podstawę opisu i oszacowania, został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Karolinę Prażuch, numer uprawnień 5836, w dniu 31 stycznia 2023 roku. Operat szacunkowy Nieruchomości udostępniony jest do wglądu w kancelarii Syndyka oraz w aktach postępowania upadłościowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych w sprawie o sygn. akt **LD1M/GUp/4/2022**.

§ 2

Warunki przetargu

1. Przetarg przeprowadza Syndyk masy upadłości. Przetarg ma charakter nieograniczony.
2. Przetarg odbywa się na zasadzie wyboru najkorzystniejszej oferty, nie niższej od ceny wywoławczej, zaś wyłącznym kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty jest zaofferowana cena.
3. Cena wywoławcza Nieruchomości wynosi **1.737.750,00 zł** (słownie: **jeden milion siedemset trzydzieści siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych**) i stanowi **75% wartości oszacowania** Nieruchomości, wynikającej z operatu szacunkowego, o którym mowa w § 1 ust. 5 Regulaminu.
4. Ogłoszenie o przetargu zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w co najmniej trzech portalach internetowych dotyczących obrotu nieruchomościami oraz w co najmniej jednym dzienniku o zasięgu lokalnym w okresie nie krótszym niż 2 tygodnie przed terminem posiedzenia wyznaczonego w celu przeprowadzenia przetargu.
5. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać co najmniej:
 - a. informację o Nieruchomości, która jest przedmiotem przetargu, położeniu Nieruchomości i numerze księgi wieczystej;

- b. zaproszenie do składania ofert;
 - c. termin, sposób i miejsce składania ofert;
 - d. cenę wywoławczą, wysokość wadium oraz termin i sposób jego wniesienia;
 - e. termin i miejsce przeprowadzenia przetargu;
 - f. informację o sposobie i miejscu wyłożenia operatu szacunkowego oraz niniejszego Regulaminu i możliwości zapoznania się z jego treścią.
6. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest złożenie oferty oraz wpłacenie wadium.
7. Uczestnikami przetargu mogą być osoby fizyczne i osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, z wyłączeniem upadłego, Syndyka i osób wskazanych w art. 157a ust. 2 i 3 ustawy – Prawo upadłościowe.

§ 3

Składanie ofert

1. Pisemne oferty sporządzone w języku polskim należy złożyć w zamkniętej kopercie z adnotacją „**LD1M/GUp/4/2022 – oferta nabycia nieruchomości nr 2.2**” osobiście w kancelarii Syndyka lub przesyłką pocztową na adres: Syndyk masy upadłości Mateusz Bąkowski, ul. Piotrkowska 21 lok. U17, 90-406 Łódź w terminie wskazanym przez Syndyka w ogłoszeniu o przetargu. Za datę wpływu oferty uznaje się datę jej doręczenia Syndykowi, a nie datę nadania przesyłki w placówce pocztowej.
2. Oferta powinna zawierać:
 - a. oznaczenie oferenta, w tym: imię i nazwisko (firmę), miejsce zamieszkania (siedzibę) oraz numer PESEL, KRS lub REGON oferenta, a w przypadku przedsiębiorców także numer NIP; w przypadku osób zagranicznych wymagane jest wskazanie adresu do doręczeń na terenie Polski;
 - b. adres e-mail oferenta lub oświadczenie, że oferent nie posiada adresu e-mail;
 - c. oferowaną cenę nabycia Nieruchomości, nie niższą niż cena wywoławcza, oznaczoną cyframi arabskimi oraz słownie; w przypadku rozbieżności między ceną oznaczoną cyframi i słownie, decydujące znaczenie ma cena wyższa;
 - d. dowód wpłaty wadium;
 - e. oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z Regulaminem przetargu i akceptacji warunków przetargu bez zastrzeżeń;
 - f. oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z treścią księgi wieczystej Nieruchomości oraz operatem szacunkowym Nieruchomości, a także że znany jest oferentowi stan faktyczny i prawny Nieruchomości i akceptacji ich bez zastrzeżeń;
 - g. oświadczenie o wyrażeniu zgody na wyłączenie w umowie sprzedaży odpowiedzialności sprzedającego z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne Nieruchomości z uwagi na egzekucyjny charakter sprzedaży Nieruchomości;
 - h. oświadczenie, że oferent nie należy do kręgu osób wymienionych w § 2 pkt 7 Regulaminu, podlegających wyłączeniu z przetargu;
 - i. zobowiązanie oferenta do zawarcia umowy sprzedaży w terminie wyznaczonym przez Syndyka po zakończeniu przetargu oraz pokrycia wszelkich opłat i kosztów związanych z nabyciem Nieruchomości;
 - j. pełnomocnictwo, jeżeli oferent działa przez pełnomocnika;
 - k. dokumenty potwierdzające uprawnienie do działania w imieniu oferenta, jeżeli uprawnienie to nie wynika z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
 - l. oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa Przedmiot sprzedaży do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego; w przypadku nabycia do majątku wspólnego warunkiem jest złożenie oferty przez oboje małżonków lub przez jednego z nich wraz z pisemną zgodą drugiego małżonka na udział w przetargu i nabyciu Nieruchomości; w przypadku nabycia Przedmiotu sprzedaży do majątku osobistego oferent powinien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie;
 - m. podpis oferenta lub osoby upoważnionej do reprezentacji oferenta pod ofertą i złożonymi oświadczeniami.
3. Oferta ani żadne oświadczenie w niej zawarte nie może być złożone pod warunkiem.

4. W przypadku złożenia oferty wspólnej należy wskazać dane wszystkich osób składających ofertę, dokonać wyboru reprezentanta oferentów oraz określić sposób współwłasności, do jakiej oferenci nabędą Przedmiot sprzedaży, a przy współwłasności ułamkowej również wysokość poszczególnych udziałów.
5. Pełnomocnictwo do udziału w przetargu oraz do złożenia oświadczeń wymaganych w niniejszym Regulaminie powinno być stwierdzone dokumentem z podpisem poświadczonym notarialnie, z wyjątkiem pełnomocnictwa udzielonego doradcy restrukturyzacyjnemu, radcy prawnemu lub adwokatowi, którzy mogą sami uwierzytelnić odpis udzielonego im pełnomocnictwa oraz odpisy innych dokumentów wykazujących ich umocowanie.
6. Wszystkie dokumenty będące załącznikami do oferty winny zostać złożone w oryginale lub kopii poświadczonych notarialnie za zgodność z oryginałem pod rygorem odrzucenia oferty. Radca prawny, adwokat i doradca restrukturyzacyjny, będący pełnomocnikiem oferenta może samodzielnie uwierzytelnić odpis składanych dokumentów.
7. Oferty, które nie będą spełniać warunków określonych w niniejszym Regulaminie, oferty niepodpisane, nieczytelne oraz oferty, które wpłynęły po dniu wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu, zostaną odrzucone. Braki oferty, które można usunąć lub zweryfikować niezwłocznie w zwykłym toku czynności, mogą być uznane przez Syndyka za niewpływające na ważność oferty.
8. Oferenci związani są złożoną ofertą do czasu wyłonienia nabywcy, zaś oferent, którego oferta została wybrana – do upływu terminu zawarcia umowy sprzedaży bądź odstąpienia od sprzedaży przez Syndyka.

§ 4

Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłata wadium w kwocie **80.000,00 zł** (słownie: **osiemdziesiąt tysięcy złotych**). Wadium powinno być wpłacone na rachunek masy upadłości o numerze **61 1140 2004 0000 3602 8259 3727** z tytułem wpłaty: **LD1M/GUp/4/2022 – wadium w przetargu dot. nieruchomości nr 2.2** w terminie zakreślonym do dnia składania ofert. Za datę wniesienia wadium uznaje się datę uznania wpłaty pełnej wysokości wadium na rachunku bankowym masy upadłości.
2. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta została wybrana w przetargu podlega zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży. W przypadku uchylenia się przez tego oferenta od zawarcia umowy sprzedaży w formie i miejscu wskazanym przez Syndyka lub w razie przystąpienia do zawarcia umowy bez wpłaty całej oferowanej ceny sprzedaży, wadium przepada na rzecz masy upadłości.
3. Wadium wniesione przez oferentów, których oferty nie zostaną wybrane, podlega zwrotowi w kwocie nominalnej bez odsetek niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od daty wyboru oferenta lub stwierdzenia bezskuteczności przetargu, jego odwołania lub unieważnienia. W braku odmiennej dyspozycji oferenta, wadium zostanie zwrócone na rachunek bankowy, z którego zostało wniesione.

§ 5

Przebieg przetargu

1. Przetarg przeprowadzony zostanie przez Syndyka na posiedzeniu jawnym pod nadzorem Sędziego-komisarza w terminie oznaczonym przez Syndyka w ogłoszeniu o przetargu, podanym do publicznej wiadomości, zgodnie z warunkami określonymi w § 2 ust. 4 Regulaminu.
2. Z przebiegu przetargu zostanie sporządzony protokół.
3. Oferty będą otwierane oraz rozpoznawane przez Syndyka w obecności Sędziego-komisarza i przybyłych oferentów. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości, a w przypadku oferentów niebędącymi osobami fizycznymi także dokumenty uprawniające do reprezentacji. Pełnomocnicy oferentów zobowiązani są okazać stosowne pełnomocnictwa.
4. Przystępując do przetargu Syndyk stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu, ustala liczbę złożonych ofert oraz wpłaconych wadiumów oraz dokonuje otwarcia ofert poprzez opisanie danych oferentów i wysokości zaofertowanej ceny nabycia Nieruchomości przez każdego z nich.

5. Rozpoznanie ofert obejmuje sporządzenie wykazu ofert i ich weryfikacji pod względem zgodności z warunkami przetargu. Syndyk ustala oferty przyjęte do rozpatrzenia oraz dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty bądź stwierdza zakończenie przetargu wobec braku ofert lub też decyduje o zamknięciu przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
6. Dopuszczalna liczba oferentów nie jest ograniczona. Do przeprowadzenia przetargu wystarcza złożenie co najmniej jednej oferty.
7. Jeżeli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki sprzedaży, Syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji (przetarg ustny) wśród wszystkich obecnych na posiedzeniu oferentów na następujących warunkach:
 - a. Cenę wywoławczą stanowić będzie najwyższa zaoferowana cena nabycia, spośród wszystkich złożonych przez oferentów ofert pisemnych, które spełniają warunki sprzedaży;
 - b. Oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik (licytant) złożył wyższą ofertę;
 - c. Licytacja odbywa się w ten sposób, że prowadzący ją Syndyk rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy licytacji oferują ceny wyższe, z tym że podwyższenie oferty nie może być niższe niż ustalona poniżej cena postąpienia;
 - d. Postąpienie w aukcji ustala się na kwotę 10.000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych);
 - e. Syndyk wybiera ofertę licytanta (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą cenę nabycia Nieruchomości, której po dwukrotnym powtórzeniu przez syndyka nikt z uczestników nie podwyższył; trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej przybiciem;
 - f. Syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia;
 - g. W przypadku, gdy żaden z oferentów nie przystąpi do licytacji, a złożone oferty pisemne były równorzędne, syndykowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.
8. Oferent nie jest uprawniony do zmiany lub wycofania oferty po upływie terminu do jej złożenia.
9. Wybór oferenta dokonany przez Syndyka wymaga zatwierdzenia przez Sędziego-komisarza.
10. Postanowienie zatwierdzające wybór oferenta Sędzia-komisarz może wydać na posiedzeniu niejawnym. Sędzia-komisarz może odroczyć zatwierdzenie wyboru oferenta o tydzień; w tym przypadku postanowienie o zatwierdzeniu wyboru oferenta obwieszcza się.
11. O zakończeniu przetargu Syndyk niezwłocznie informuje wszystkich oferentów, którzy brali udział w przetargu.

§ 6

Zawarcie umowy sprzedaży

1. Umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego zostanie zawarta w terminie określonym przez Sędziego-komisarza, nie dłuższym niż cztery miesiące od dnia zatwierdzenia wyboru oferenta przez Sędziego-komisarza.
2. Uczestnik przetargu, który wygrał przetarg związany jest ofertą do upływu wyznaczonego przez Syndyka terminu zawarcia umowy sprzedaży.
3. Umowa sprzedaży Nieruchomości zostanie zawarta przed notariuszem wskazanym w zawiadomieniu Syndyka o gotowości do zawarcia umowy sprzedaży.
4. Wszelkie koszty, opłaty i podatki związane z zawarciem umowy sprzedaży, w tym koszty związane ze zmianą lub wykreśleniem wpisów w księdze wieczystej Nieruchomości ponosi nabywca.
5. Sprzedaż podlega zwolnieniu z podatku od towarów i usług. W przypadkach, gdyby transakcja sprzedaży podlegała opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług zgodnie z przepisami ustawy dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, podatek od towarów i usług zostanie doliczony do uzyskanej ceny według obowiązującej stawki.
6. Cena sprzedaży Nieruchomości, pomniejszona o wniesione wadium, powinna zostać wpłacona i uznana na rachunku bankowym masy upadłości najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień zawarcia umowy sprzedaży.
7. Potrącenie wierzytelności przysługującej nabywcy wobec upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny sprzedaży jest niedopuszczalne.

8. Na wniosek oferenta, syndyk może zawrzeć przedwstępną umowę sprzedaży, z tym, że termin na zawarcie umowy przyrzeczonej nie może być dłuższy termin określony przez Sędziego-komisarza zgodnie z ust. 1.
9. W terminie 7 dni od daty zawarcia umowy sprzedaży strony sporządzą protokół przekazania Nieruchomości.
10. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywcy nie przysługują roszczenia z tytułu rękojmi przy sprzedaży za wady nieruchomości.

§ 7

Postanowienia końcowe

1. Syndyk udostępnia treść niniejszego Regulaminu wszystkim zainteresowanym w kancelarii Syndyka przy ul. Piotrkowskiej 21 lok. U17, 90-406 Łódź.
2. Syndykowi przysługuje prawo zakończenia przetargu w każdej chwili bez wybrania którejkolwiek z ofert, a także unieważnienie całego przetargu lub jego części bez wskazania przyczyny.
3. Oferentom nie przysługują przeciwko Syndykowi jakiegokolwiek roszczenia związane z udziałem w przetargu, niezależnie od sposobu jego zakończenia.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

Mateusz Bąkowski
Syndyk

Mateusz
Bąkowski Elektronicznie
podpisany przez
Mateusz Bąkowski
Data: 2024.04.09
09:50:23 +02'00'