

**Regulamin konkursu ofert na sprzedaż nieruchomości, położonej w miejscowości Ustronie nr 53 w Gminie Zgierz, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą nr LD1G/00074407/0 w postępowaniu upadłościowym Janusza Chabra – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej**

**Sygnatura akt XIV GUp 186/16**

**§ 1. Podstawa prawna**

1. Regulamin niniejszy określa szczegółowo warunki konkursu ofert na sprzedaż nieruchomości, opisanej w § 2 tego regulaminu.
2. Konkurs ofert przeprowadzany jest po uzyskaniu zezwolenia Sędziego Komisarza na sprzedaż z wolnej ręki nieruchomości, położonej w miejscowości Ustronie nr 53 w Gminie Zgierz, opisanej w § 2 tego regulaminu.

**§ 2. Przedmiot konkursu ofert**

1. Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość, położona w miejscowości Ustronie nr 53 w Gminie Zgierz, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą nr LD1G/00074407/0, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z częścią usługową oraz budynkiem gospodarczym (garażem); działka ewidencyjna nr 523/3 w obrębie Ustronie o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>; powierzchnia użytkowa budynku mieszkalno-usługowego 248,28 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa części usługowej 46,40 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa garażu 52,10 m<sup>2</sup>.
2. Przedmiot sprzedaży został szczegółowo opisany i wyceniony w operacie szacunkowym z dnia 21 lutego 2017 r., sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego Agatę Pakulską. Operat szacunkowy znajduje się do wglądu w biurze syndyka – Kancelaria Adwokacka adw. Bartosz Zacharek, ul. Piotrkowska 270, lok. 412, tel. 42 684 28 47 oraz w aktach sprawy o sygnaturze XIV GUp 186/16 w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, 90-203 Łódź, ul. Pomorska 37.
3. Przedmiot sprzedaży obciążony jest:
  - a) Hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 700 000,00 zł, wpisaną z numerem hipoteki (roszczenia) 2, na rzecz EFG EUROBANK ERGASIAS S.A. SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W POLSCE Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE;
  - b) Hipoteką umowną do kwoty 107 000,00 zł, wpisaną z numerem hipoteki (roszczenia) 3, na rzecz EFG EUROBANK ERGASIAS S.A. SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W POLSCE Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE;
  - c) Hipoteką umowną do kwoty 59 107,50 zł, wpisaną z numerem hipoteki (roszczenia) 4, na rzecz POLBANK EFG S.A. W WARSZAWIE.
4. Zgodnie z art. 313 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5 w/w ustawy. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy

uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

### **§ 3. Cena wywoławcza**

Cena wywoławcza przedmiotu sprzedaży wynosi 440 374,00 złotych netto (słownie: czterysta czterdzieści tysięcy trzysta siedemdziesiąt cztery złote).

### **§ 4. Wadium**

1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłacenie wadium, w terminie wyznaczonym do składania ofert, przez oferenta na rachunek bankowy prowadzony w Banku PKO BP S.A. o numerze 46 1020 3408 0000 4102 0404 8187, w wysokości 44 038 zł (słownie: czterdzieści cztery tysiące trzydzieści osiem złotych) ze wskazaniem w tytule przelewu „Wadium – Przetarg XIV GUp 186/16.
2. Za datę wpływu wadium uważa się dzień uznania wskazanego ust. 1 rachunku bankowego całą wymaganą kwotą wadium.
3. Wadium złożone przez oferenta, którego oferta zostanie przyjęta, zostaje zaliczone na poczet ceny zakupu.
4. Wadium przepada na rzecz masy upadłości w przypadku uchylenia się przez oferenta, którego oferta została wybrana, od zawarcia umowy sprzedaży w terminie wyznaczonym przez syndyka, braku możliwości zawarcia umowy sprzedaży z przyczyn dotyczących oferenta lub w przypadku nieuiszczenia przez takiego oferenta ceny sprzedaży w terminie określonym w niniejszym regulaminie.
5. Wadia wniesione przez oferentów, których oferty nie zostały wybrane, podlegają zwrotowi bez odsetek niezwłocznie po zakończeniu konkursu.
6. Odwołanie konkursu ofert, jego unieważnienie lub zamknięcie bez wybrania oferty nie daje podstaw do naliczania odsetek od wpłaconego wadium. W takim przypadku wadium podlega zwrotowi w terminie siedmiu dni od dnia zdarzenia, wskazanego w zdaniu poprzedzającym.
7. Brak wpłaty całej wymaganej kwoty wadium w wyznaczonym terminie spowoduje odrzucenie oferty przez syndyka bez jej rozpatrzenia.

### **§ 5. Warunki udziału w konkursie ofert**

1. W konkursie ofert brać udział mogą pełnoletnie, posiadające pełną zdolność do czynności prawnych osoby fizyczne oraz osoby prawne, jak również jednostki organizacyjne posiadające zdolność prawną, lecz pozbawione osobowości prawnej.
2. Warunkiem udziału w konkursie ofert jest złożenie oferty sporządzonej na piśmie w języku polskim w terminie wyznaczonym do składania ofert, określonym w ogłoszeniu o konkursie.
3. Złożenie oferty w niniejszym postępowaniu jest równoznaczne z tym, że :
  - a) oferent akceptuje, iż zwrot wadium następuje na rachunek bankowy, z którego kwota wadium została przelana na rachunek wskazany przez syndyka,

- b) oferent zapoznał się z niniejszym regulaminem i zaakceptował jego postanowienia i spełnił warunki uczestnictwa, określone tym regulaminem,
  - c) oferent zapoznał się z operatem szacunkowym oraz ze stanem faktycznym (w tym technicznym) i prawnym przedmiotu przetargu i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
  - d) oferent zobowiązuje się do pokrycia wszelkich opłat i kosztów związanych z zakupem przedmiotu przetargu;
  - e) nie ogłoszono w stosunku do oferenta upadłości ani nie otwarto postępowania restrukturyzacyjnego lub likwidacji;
  - f) oferent nie jest małżonkiem, wstępnym, zstępnym, rodzeństwem oraz powinowatym w tej samej linii lub stopniu syndyka lub sędziego-komisarza, jak również, iż nie jest przedstawicielem upadłego;
  - g) oferent jest związany złożoną ofertą do dnia rozpatrzenia ofert, a w przypadku, gdy jego oferta zostanie wybrana – do dnia zawarcia umowy sprzedaży.
4. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami winna być zaadresowana do syndyka Bartosza Zacharka i doręczona pod adres: Kancelaria Adwokacka adw. Bartosz Zacharek, ul. Piotrkowska 270 lok. 412, 90-361 Łódź, koniecznie z podaniem sygnatury akt „XIV GUp 186/16” oraz wyraźnym dopiskiem „Oferta na zakup nieruchomości w postępowaniu upadłościowym sygn. akt XIV GUp 186/16” i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.
5. Oferta powinna zawierać:
- a) imię i nazwisko oferenta oraz jego adres, a odnośnie osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, lecz mających zdolność prawną – firmę lub nazwę, adres siedziby, numer we właściwym rejestrze Krajowego Rejestru Sądowego, a w przypadku zarejestrowania w innym rejestrze – nazwę tego rejestru i nadany w nim numer;
  - b) w przypadku oferentów spółek handlowych – uchwałę wspólników lub właściwego organu wyrażającą zgodę na zakup przedmiotu przetargu;
  - d) proponowaną cenę netto (nie niższą od ceny wywoławczej) wyrażoną cyfrowo i słownie;
  - e) własnoręczny, czytelny podpis oferenta, w przypadku osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, lecz mających zdolność prawną – czytelny, własnoręczny podpis osób uprawnionych do reprezentacji.
6. W przypadku wysłania ofert drogą pocztową, o zachowaniu terminu składania ofert decyduje dzień nadania oferty listem poleconym u operatora pocztowego.
7. Oferenci, którzy zamierzają kupić przedmiot przetargu do majątku objętego wspólnością łączną bądź do współwłasności mogą złożyć ofertę wspólną, a w przypadku złożenia oferty nie przez wszystkich współwłaścicieli łącznych – pisemne zgody wszystkich pozostałych na złożenie oferty.
8. W przypadku oferentów działających przez pełnomocnika, do oferty należy załączyć pełnomocnictwo w oryginale, określające dokładnie zakres umocowania pełnomocnika, z podpisem mocodawcy poświadczonym przez notariusza. W przypadku, gdy pełnomocnikiem jest adwokat lub radca prawny, wystarczające jest złożenie odpisu udzielonego pełnomocnictwa, sporządzonego przez samego pełnomocnika.
9. Pełnomocnictwo udzielone przez osobę fizyczną - cudzoziemca lub podmiot zagraniczny powinno być przedłożone w oryginale wraz z tłumaczeniem dokonany przez tłumacza przysięgłego na język polski, zawierać imię, nazwisko,

funkcję mocodawcy i być opatrzone czytelnym podpisem mocodawcy poświadczonym przez notariusza. W przypadku, gdy pełnomocnikiem jest adwokat lub radca prawny, wystarczające jest złożenie odpisu udzielonego pełnomocnictwa, sporządzonego przez samego pełnomocnika.

10. Oferta, ani żadne oświadczenie w niej zawarte, nie może być złożone pod warunkiem.
11. Oferent jest związany złożoną ofertą do dnia rozpatrzenia ofert, a w przypadku, gdy jego oferta zostanie wybrana – do dnia zawarcia umowy sprzedaży.
12. Oferty, które nie spełniają powyższych wymogów lub które wpłynęły po terminie zostaną odrzucone i nie będą rozpatrywane, przy czym oczywiste omyłki lub błędy niezменяjące sensu oświadczeń złożonych w ofercie nie powodują jej odrzucenia.

## **§ 6. Zapoznanie się z przedmiotem przetargu**

1. Przed złożeniem oferty, wszyscy zainteresowani mogą zapoznać się z przedmiotem przetargu w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach od 10<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup>, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu pod numerem telefonu syndyka 506 377 604 oraz zapoznać się z dokumentacją udostępnioną przez syndyka w jego biurze, w tym z niniejszym regulaminem.
2. Na prośbę zainteresowanego, syndyk wydaje nieodpłatnie egzemplarz tego regulaminu.

## **§ 7. Przebieg konkursu ofert**

1. Ogłoszenie konkursu ofert i wskazanie terminu składania ofert następuje w ogłoszeniu, publikowanym przez syndyka w sposób zapewniający poinformowanie o przetargu możliwie największej liczby osób.
2. Otwarcie i rozpatrzenie ofert nastąpi w terminie wskazanym w ogłoszeniu.
3. Syndyk odrzuca oferty niespełniające warunków określonych w § 5.
4. Wyboru oferty dokonuje syndyk, a dokonując wyboru kieruje się wysokością zaoferowanej ceny.
5. O pozytywnym bądź negatywnym wyniku konkursu ofert syndyk niezwłocznie zawiadomi listownie wszystkich oferentów.
6. W przypadku, gdy w kilku ofertach zaproponowano ceny w takiej samej, najwyższej wysokości spośród wszystkich złożonych ofert, syndyk przeprowadzi dodatkowy konkurs, w którym mają prawo wziąć udział oferenci, proponujący w pisemnych ofertach najwyższe ceny w takiej samej wysokości. W tym celu dodatkowe oferty pisemne winny być nadane listem poleconym na adres syndyka bądź złożone w biurze syndyka w terminie 7 dni, licząc od dnia doręczenia tym oferentom pisma syndyka, informującego o prawie wzięcia udziału w dodatkowym przetargu z uwagi na zaproponowanie przez kilku oferentów najwyższych cen w takiej samej wysokości oraz o warunkach przeprowadzenia tego przetargu, określonych w ust. 8.
7. Syndyk nie przeprowadza konkursu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, jeżeli żaden z oferentów tam wskazanych nie złoży w terminie dodatkowej oferty.

- W takim przypadku syndyk dokonuje wyboru spośród ofert, zawierających najwyższe zaproponowane ceny w takiej samej wysokości, poprzez losowanie.
8. Jeżeli którykolwiek z oferentów, wskazanych w ust. 5, złoży w terminie dodatkową ofertę, syndyk przeprowadza przetarg, przy czym wystarcza uczestnictwo w nim tylko jednego z tych oferentów.
  9. Konkurs dodatkowy, o którym mowa w ust. 7, przeprowadzany jest według następujących warunków:
    - a) oferenci uczestniczący w konkursie nie mogą proponować cen niższych od cen już zaferowanych w ich pisemnych ofertach; w toku konkursu dodatkowego, poza ceną, nie ulegają zmianie żadne inne elementy złożonych ofert na piśmie;
    - b) syndyk wybiera ofertę, która zawiera najwyższą cenę;
    - c) w przypadku, gdy dodatkowe oferty zawierają równe co do wysokości ceny – wyboru oferty syndyk dokonuje w drodze losowania.
  10. Syndyk odrzuca oferty dodatkowe złożone po terminie lub niespełniające warunków określonych w ust. 8.
  11. O pozytywnym bądź negatywnym wyniku przetargu dodatkowego syndyk niezwłocznie zawiadomi listownie wszystkich uczestniczących w nim oferentów.

### **§ 8. Zawarcie umowy sprzedaży i zapłata ceny**

1. Syndyk zawiera z wybranym oferentem umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego w terminie nie dłuższym niż miesiąc od dnia wyboru oferty. O wyznaczonym terminie zawarcia umowy sprzedaży syndyk powiadomi wybranego oferenta.
2. Zawarcie umowy sprzedaży następuje przed notariuszem wskazanym przez syndyka. Wszelkie koszty zawarcia umowy sprzedaży, w tym podatku od czynności cywilnoprawnych, opłaty notarialne i sądowe obciążają nabywcę. Nabywcę obciążają również wszelkie koszty wykreślenia hipotek i innych wpisów, związanych z obciążeniami przedmiotu przetargu z prowadzonej dla niego księgi wieczystej.
3. Jeżeli do zawarcia umowy nie dojdzie z winy oferenta, w nowo ogłoszonym przetargu nie może uczestniczyć oferent, który nie zawarł umowy.
4. Nabywca jest zobowiązany do zapłaty ceny sprzedaży na wskazany przez syndyka rachunek bankowy, przy czym ww. rachunek musi zostać uznany ceną sprzedaży najpóźniej w dniu zawarcia umowy przed jej podpisaniem.
5. Brak zapłaty ceny w terminie wskazanym w ust. 4 jest równoznaczny z odmową zawarcia umowy sprzedaży przez nabywcę.
6. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, na nabywcę przechodzą pożytki, jakie przynosi nieruchomości oraz ciężary z nią związane, w tym podatki i inne daniny publiczne.
7. Protokółarne przekazanie przedmiotu sprzedaży nastąpi w ciągu 7 dni od zawarcia umowy sprzedaży, chyba że strony w umowie ustalą inny termin.

### **§ 9. Postanowienia końcowe**

1. Syndyk ma prawo odwołania konkursu ofert, jego zamknięcia bez wyboru oferenta lub unieważnienia konkursu na każdym jego etapie bez podania przyczyn.
2. Ogłoszenie o konkursie, a także jego warunki mogą ulec zmianie.
3. Rękojmia za wady prawne i fizyczne przedmiotu sprzedaży jest wyłączona.
4. W sprawach nieuregulowanych w tym regulaminie stosuje się przepisy ustaw: Kodeks cywilny oraz Prawo upadłościowe.

*Bartosz Zacharek*  
*syndyk*