

**REGULAMIN SPRZEDAŻY**  
**z wolnej ręki w trybie konkursu ofert**

udziału 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 43 przy ul. Jaracza 100 w Łodzi, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00296809/6  
za cenę stanowiącą 90% wartości oszacowania

**§ 1**  
**Przedmiot sprzedaży**

1. Przedmiotem sprzedaży jest składnik masy upadłości Jacka Tronczyńskiego – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej w postaci **udziału 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 43 przy ul. Jaracza 100 w Łodzi, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00296809/6** (dalej: "Nieruchomość" lub „Przedmiot sprzedaży”).
2. Sprzedaż Nieruchomości 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. Sprzedaż następuje na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie sprzedaży z wolnej ręki w trybie konkursu ofert (dalej: „Regulamin” oraz „Konkurs”), warunkach ustalonych przez Sędziego-komisarza w postanowieniu w przedmiocie zgody na sprzedaż składnika masy upadłości, 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 Konkursu jest wyłonienie oferenta, który złoży najkorzystniejszą (najwyższą) ofertę nabycia Nieruchomości w celu sprzedaży na jego rzecz Nieruchomości z wolnej ręki w toku postępowania upadłościowego.
5. Operat szacunkowy z wyceny Nieruchomości, stanowiący podstawę opisu i oszacowania, został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Grzegorza Tylmana, numer uprawnień 1813, w dniu 30 grudnia 2022 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 konkursu**

1. Konkurs ofert przeprowadza Syndyk masy upadłości.
2. Konkurs odbywa się na zasadzie wyboru najkorzystniejszej oferty, nie niższej od ceny wywoławczej, zaś wyłącznym kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty jest zaoferowana cena.

3. Cena wywoławcza Przedmiotu sprzedaży wynosi **78.750,00 zł** (siedemdziesiąt osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych) i stanowi **90% wartości oszacowania** Nieruchomości, wynikającej z operatu szacunkowego, o którym mowa w § 1 ust. 5 Regulaminu.
4. Ogłoszenie o sprzedaży Nieruchomości zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w co najmniej trzech popularnych serwisach internetowych dotyczących obrotu nieruchomościami w okresie nie krótszym niż 2 tygodnie przed terminem Konkursu.
5. Ogłoszenie o Konkursie powinno zawierać co najmniej:
  - a. informację o Nieruchomości, która jest przedmiotem Konkursu, położeniu Nieruchomości i jej 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 otwarcia ofert;
  - f. informację o sposobie i miejscu wyłożenia operatu szacunkowego oraz niniejszego Regulaminu i możliwości zapoznania się z jego treścią.
6. Warunkiem uczestnictwa w Konkursie jest złożenie oferty oraz wpłacenie wadium.
7. Uczestnikami Konkursu ofert 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 2.3**” 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 Konkursie. 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 sprzedaży i akceptacji warunków Konkursu bez zastrzeżeń;
  - f. oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z treścią księgi wieczystej Nieruchomości oraz operatem szacunkowym Nieruchomości, a także że znany jest mu 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 Nieruchomości;
  - h. oświadczenie, że oferent nie należy do kręgu osób wymienionych w § 2 pkt 7 Regulaminu, podlegających wyłączeniu z Konkursu;
  - i. zobowiązanie oferenta do zawarcia umowy sprzedaży w terminie wyznaczonym przez Syndyka po zakończeniu Konkursu 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 Konkursie i nabycie 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 nabywają Przedmiot sprzedaży, a przy współwłasności ułamkowej również wysokość poszczególnych udziałów.
  5. Pełnomocnictwo do udziału w konkursie ofert 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 konkursie ofert, zostaną odrzucone.
  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 Konkursie jest wpłata wadium w kwocie **7.875,00 zł** (słownie: **siedem tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć 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 - konkurs ofert nr 2.3** w terminie określonym 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 Konkursie podlega zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży. W przypadku uchylecia 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 konkursu**

1. Otwarcie i rozpatrzenie ofert przez Syndyka przeprowadzone zostanie na posiedzeniu w terminie określonym w ogłoszeniu o Konkursie.
2. Syndyk dokonuje otwarcia ofert poprzez stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia Konkursu, ustalenie liczby złożonych ofert, danych oferentów oraz wysokości zaoferowanej ceny nabycia Nieruchomości przez każdego z nich.
3. Rozpatrzenie ofert obejmuje sporządzenie wykazu ofert i ich weryfikacji pod względem zgodności z warunkami Konkursu. Syndyk ustala oferty przyjęte do rozpatrzenia oraz dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty bądź stwierdza zakończenie konkursu wobec braku ofert lub też decyduje o zamknięciu konkursu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
4. Z przebiegu powyższych czynności Syndyk sporządza protokół.
5. Dopuszczalna liczba oferentów nie jest ograniczona. Do przeprowadzenia ofert wystarcza złożenie co najmniej jednej oferty.
6. W przypadku, gdy złożone zostaną równorzędne oferty, które zawierają najwyższe ceny, Syndyk może dokonać swobodnego wyboru jednej z nich lub rozpocząć negocjacje z wybranymi oferentami, w wyniku których zawrze umowę z tym oferentem, który zaoferuje wyższą cenę sprzedaży. Za oferty równorzędne uważa się ofertę zawierającą cenę najwyższą oraz oferty zawierające ceny z nią równe bądź niższe od niej o nie więcej niż 5 %.
7. Oferent nie jest uprawniony do zmiany lub wycofania oferty po upływie terminu do jej złożenia.
8. Przyjęcie oferty następuje poprzez złożenie oferentowi pisemnego oświadczenia Syndyka w tym przedmiocie. O zakończeniu Konkursu Syndyk niezwłocznie informuje wszystkich oferentów, którzy brali udział w konkursie ofert.

## **§ 6**

### **Zawarcie umowy sprzedaży**

1. Umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie 2 miesięcy od daty rozstrzygnięcia Konkursu zakończonego wyborem najkorzystniejszej oferty. W szczególnie uzasadnionych przypadkach termin zawarcia umowy może zostać przedłużony, przy czym umowa nie może zostać zawarta w terminie dłuższym niż 4 miesiące od dnia wyboru oferty.
2. Uczestnik konkursu ofert, który wygrał konkurs 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 przystąpienia 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 przyrzeczonej umowy sprzedaży nie może być dłuższy niż 2 miesiące.

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 Konkursu w każdej chwili bez wybrania którejkolwiek z ofert, a także unieważnienie całego Konkursu lub jego części bez wskazania przyczyny.
3. Oferentom nie przysługują przeciwko Syndykowi jakiegokolwiek roszczenia związane z udziałem w Konkursie, 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.