

**Regulamin konkursu ofert na sprzedaż nieruchomości
w postępowaniu upadłościowym
Joanny Karpiak – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej**

Sygnatura akt XIV GUp 19/19

§ 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 opisanej w § 2 tego regulaminu.

§ 2. Przedmiot konkursu ofert

1. Przedmiotem sprzedaży jest ½ części nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Zgierzu, ul. Emilii Plater nr 3, lokal nr 5, nr księgi wieczystej LD1G/00043380/8. Lokal mieszkalny o powierzchni 33,46 m², położony jest na 1 piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
2. Przedmiot sprzedaży został szczegółowo opisany i wyceniony w operacie szacunkowym z dnia 22 maja 2021 r., sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, mgr Piotra Fidała. Operat szacunkowy znajduje się do wglądu w biurze syndyka – Dorota Zielińska, ul. M. Skłodowskiej Curie 4 a lok. 2, 90-505 Łódź oraz w aktach sprawy o sygnaturze XIV GUp 19/19 w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.
3. 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 76.000,00 złotych (słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych).

§ 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 3352 0000 1502 0250

8596, w wysokości 7.600,00 zł (słownie: siedem tysięcy sześćset złotych) ze wskazaniem w tytule przelewu „Wadium – konkurs ofert XIV GUp 19/19”.

2. Za datę wpływu wadium uważa się dzień uznania wskazanego w 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 bądź odstąpienia 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 mogą brać udział 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 oraz akceptuje, że syndyk nie odpowiada za jakiegokolwiek wady fizyczne i prawne przedmiotu sprzedaży;
 - 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 Doroty Zielińskiej i doręczona pod adres: Syndyk Dorota Zielińska, ul. M. Skłodowskiej 4a lok. 2, 90-505 Łódź, koniecznie z podaniem sygnatury akt „XIV GUp 19/19” i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.
5. Oferta powinna zawierać:
 - a) imię i nazwisko oferenta, jego adres do korespondencji, nr telefonu; 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 oraz imię i nazwisko osoby podpisującej ofertę i uprawnionej do reprezentacji tych podmiotów;
 - b) w przypadku oferentów spółek handlowych – uchwałę wspólników lub właściwego organu wyrażającą zgodę na zakup przedmiotu przetargu;
 - d) proponowaną cenę (nie niższą od ceny wywoławczej) wyrażoną cyfrowo i słownie;
 - e) własnoręczny, czytelny podpis oferenta.
6. O zachowaniu terminu składania ofert decyduje dzień doręczenia oferty na adres syndyka.
7. Oferenci, którzy zamierzają kupić przedmiot przetargu do majątku objętego wspólnością łączną bądź do współwłasności mogą złożyć ofertę wspólną. Oferta taka winna być podpisana przez wszystkich oferentów.
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 ani z zastrzeżeniem terminu.
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.

§ 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 11⁰⁰ do 15⁰⁰, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu pod numerem telefonu syndyka

693 282 288 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 najwyższą 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 i następnym.
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 zaoferowanych 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 – wyborcu oferty syndyk dokonuje w drodze losowania.
10. Syndyk odrzuca oferty dodatkowe złożone po terminie lub niespełniające warunków określonych w ust. 9.
11. O pozytywnym bądź negatywnym wyniku przetargu dodatkowego syndyk niezwłocznie zawiadomi 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 prowadzonych dla niego ksiąg wieczystych.
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 nieruchomość 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.