

REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI
W FORMIE PIESEMNEGO KONKURSU OFERT
prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinnym w zabudowie
bliźniaczej wchodzącej w skład masy upadłości
Jacka Kwaśnego osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej
za najwyższą oferowaną cenę nie niższą niż cena wywoławcza

UŻYTE W REGULAMINIE KONKURSU OFERT SFORMUŁOWANIA OZNACZAJĄ:

1. *Regulamin* – niniejszy regulamin sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej w formie Konkursu ofert na sprzedaż z wolnej ręki, wchodzącej w skład masy upadłości Jacka Kwaśnego w postępowaniu upadłościowym prowadzonym pod sygnaturą akt: PO1P/GUp-s/799/2024;
2. *Konkurs ofert* – postępowanie w przedmiocie sprzedaży prawa własności w nieruchomości gruntowej wchodzącej w skład masy upadłości Jacka Kwaśnego w upadłości w trybie z wolnej ręki w formie Konkursu ofert;
3. *Upadły* – Jacek Kwaśny osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej;
4. *Syndyk* – Syndyk masy upadłości Jacka Kwaśnego osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, ustanowiony postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań- Stare Miasto w Poznaniu, XI Wydział Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, z dnia 12 czerwca 2024 r. sygn. akt PO1P/GU/507/2024, obecna sygn. akt: PO1P/GUp-s/799/2024

PRZEDMIOT I WARUNKI KONKURSU OFERT

§1

1. Regulamin niniejszy dotyczy sprzedaży udziału w wysokości 1/8 części w prawie własności nieruchomości gruntowej z wolnej ręki, wchodzącej w skład masy upadłości Jacka Kwaśny osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, na podstawie przepisu art. 311 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe (Dz.U. z 2019 r. poz. 498), podlegającej likwidacji w postępowaniu upadłościowym prowadzonym pod sygnaturą akt: PO1P/GUp-s/799/2024.
2. Organizatorem sprzedaży w formie Konkursu ofert jest Syndyk.
3. Ogłoszenie o sprzedaży Syndyk zamieści na przynajmniej jednym portalu internetowym o profilu ogłoszeniowym i stronie internetowej syndyka.

§2

1. Przedmiotem sprzedaży w ramach Konkursu ofert jest udział w wysokości 1/8 części w prawie własności: nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej, położonym na dz. nr 1530, o powierzchni 268 m², przy ul. Jaśminowej 7 w Szamotułach, zapisanej w KW nr PO1A/00012274/7:
 - a) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym nr 7 w zabudowie bliźniaczej o powierzchni użytkowej 160,62 m² (przyziemie: 2 pokoje, pralnia, pomieszczenie gospodarcze, hall, klatka schodowa; piętro: 3 pokoje, kuchnia, łazienka, wc, spiżarnia, korytarz, klatka schodowa).
 - b) Budynek o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w niewielkiej części podpiwniczony, jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej. Na dzień oględzin obiekt w przeciętnym stanie technicznym i standardzie wykończenia.
 - c) Uzbrojenie nieruchomości: prąd, woda, kanalizacja, gaz. Dojazd do nieruchomości drogą publiczną, utwardzoną kostką brukową (ul. Jaśminowa). W sąsiedztwie głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna podobnego typu oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
 2. Dla powyżej opisanej nieruchomości Sąd Rejonowy w Szamotułach, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem PO1A/00012274/7.
-

-
3. Adres przedmiotu sprzedaży: Szamotuły, ul. Jaśminowa 7, gm. Szamotuły, pow. szamotulski, woj. wielkopolskie.
 4. Sprzedaż i nabycie nieruchomości gruntowej nastąpi w takim stanie, w jakim znajduje się ona w dacie sprzedaży.
 5. Cena wywoławcza przedmiotu sprzedaży to kwota **50 250,00 zł** (słownie: pięćdziesiąt dwieście pięćdziesiąt złotych 00/100). Cena została ustalona na podstawie opisu i oszacowania sporządzonego w dniu 13 listopada 2024 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Roberta Cackowskiego (numer uprawnienia 5372) C-PROFES Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu i stanowi $\frac{3}{4}$ wartości oszacowania.

§3

1. Do Konkursu ofert mogą przystąpić, z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej, osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, pod warunkiem wpłaty przez nie wadium.
2. Oferentów może być nieograniczona ilość.
3. W Konkursie ofert nie mogą uczestniczyć:
 - a) Syndyk i sędzia wyznaczony, odpowiednio stosuje się przepis art. 157a ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. prawo upadłościowe;
 - b) reprezentanci i przedstawiciele Upadłego;
 - c) Upadły,
 - d) członkowie Komisji Konkursu ofert,
 - e) osoby będące wstępnymi, zstępnymi, rodzeństwem osób wymienionych w § 3 ust. 3 lit. a,
 - f) oferenci, w stosunku do których złożono wniosek o ogłoszenie upadłości lub toczy się postępowanie upadłościowe jak również podmioty, wobec których otwarto postępowanie likwidacyjne.
4. Cudzoziemcy mogą uczestniczyć w Konkursie ofert po spełnieniu warunków określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2016 r. poz. 1061 ze zm.).
5. W przypadku nabycia nieruchomości do majątku wspólnego, warunkiem jest złożenie oferty przez oboje małżonków albo przez jednego małżonka wraz z pisemną zgodą drugiego małżonka do uczestnictwa w Konkursie ofert oraz nabycia nieruchomości. Uczestnik przetargu pozostający w związku małżeńskim zamierzający nabyć nieruchomość do majątku osobistego dołącza do oferty oświadczenie o nabywaniu nieruchomości do majątku osobistego.

§ 4

1. Oferty należy składać do dnia 31 października 2025 r. roku w formie pisemnej, za pośrednictwem poczty polskiej, listem poleconym, na adres kancelarii Syndyka ul. Senna 5/1, 62-090 Rokietnica.
 2. Oferty należy składać w zapieczętowanych kopertach, w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z ich treścią. Kopertę należy zaadresować: Syndyk Agnieszka Saramaga- Pioch, ul. Senna 5/1, 62-090 Rokietnica, sygnatura akt: PO1P/GUP-s/799/2024 tytułując: NIE OTWIERAĆ - OFERTA.
 3. Niedopuszczalne jest złożenie przez jednego oferenta więcej niż jednej oferty na tą samą nieruchomość opisaną w § 2 Regulaminu. Tak skonstruowana oferta podlegać będzie odrzuceniu.
 4. W przypadku przesłania oferty pocztą jako dzień złożenia oferty liczy się dzień nadania oferty do kancelarii Syndyka Agnieszki Saramaga- Pioch.
 5. Oferty, które zostaną nadane po wyznaczonym terminie, o którym mowa w § 4 ust. 1, zostaną odrzucone.
 6. Oferent może, przed upływem terminu do składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę. W celu dokonania zmiany lub wycofania oferty, oferent złoży kolejną zapieczętowaną kopertę, oznaczoną jak opisano w § 4 ust. 2, z dodaniem słowa: "Zmiana" lub "Wycofanie".
 7. Oferent nie może wycofać oferty ani wprowadzić jakichkolwiek zmian w treści oferty po upływie terminu składania ofert.
-

§ 5

1. Warunkiem uczestnictwa w Konkursie ofert jest wpłacenie wadium w wysokości 5% ceny wywoławczej wskazanej w § 2 Regulaminu tj. kwotę 2.512,50 zł (słownie: dwa tysiące pięćset dwanaście złotych 50/100).
2. Wadium płatne jest przelewem na rachunek bankowy Jacka Kwaśnego prowadzony w banku SANTANDER BANK POLSKA Spółka akcyjna o numerze: 76 1090 1346 0000 0001 5872 3428 w terminie do dnia 31 października 2025 r. (liczy się data wpływu wadium na rachunek bankowy masy upadłości).
3. Wadium należy wpłacić najpóźniej w terminie wskazanym w ust. 2 powyżej, pod rygorem odrzucenia oferty. Za termin wpłaty uważany jest termin wpływu wadium na wskazany w § 5 ust. 2 rachunek bankowy.
4. Wadium zabezpiecza zawarcie umowy sprzedaży oraz zapłatę całej ceny.
5. Oferentom niewybranych lub którym nie udzielono przybycia Syndyk zwraca wadium w terminie 3 dni roboczych od daty rozstrzygnięcia Konkursu ofert, zakończenia aukcji lub zamknięcia przetargu bez wyboru oferty.

§ 6

1. Oferta - pod rygorem odrzucenia - powinna być sporządzona w języku polskim i winna zawierać:
 - a) imię, nazwisko i adres w przypadku osób fizycznych składających ofertę oraz nazwę i siedzibę działalności gospodarczej, w przypadku jej prowadzenia, ewentualnie nazwę, adres siedziby oraz formę prawną w przypadku, gdy oferta składana będzie przez inne niż osoby fizyczne podmioty,
 - b) w przypadku przedsiębiorców - aktualny wyciąg z rejestru (ewidencji) oferenta z uwidocznionymi nazwiskami osób reprezentujących, a w przypadku działania przez pełnomocnika - dodatkowo uwierzytelnione pełnomocnictwo do składania oświadczeń woli w imieniu oferenta, a przy spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością udokumentowane spełnienie wymagań art. 228 pkt. 4 k.s.h., art. 229 k.s.h., art. 230 k.s.h, a przy spółkach akcyjnych udokumentowane spełnienie wymagań art. 393 pkt 4 k.s.h.,
 - c) wskazanie numerów PESEL, NIP i REGON,
 - d) wskazanie nieruchomości, której dotyczy oferta,
 - e) oferowaną cenę nabycia, która to cena nie może być niższa niż cena wywoławcza określona w § 2 ust. 2 Regulaminu,
 - f) promesę zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w przypadku oferentów będących osobami zagranicznym, jeśli mają ustawowy obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości,
 - g) dowód wpłaty wadium w pełnej wysokości, opłaconego z rachunku oferenta,
 - h) wskazanie banku i numeru rachunku bankowego, na który ma być zwrócone wadium w razie nie przyjęcia oferty, unieważnienia, odstąpienia od Konkursu ofert przez Syndyka,
 - i) oświadczenie oferenta, że:
 - uiszcza cenę nabycia poleceniem przelewu na rachunek masy upadłości wskazany w Regulaminie Przetargu najpóźniej w dniu poprzedzającym datę zawarcia umowy warunkowej;
 - zobowiązuje się pokryć wszystkie koszty, podatki i opłaty związane z przeniesieniem własności nieruchomości, w tym zawarciu umowy w formie aktu notarialnego,
 - o zapoznaniu się oraz o przyjęciu warunków Regulaminu i braku do niego zastrzeżeń,
 - nie należy do kręgu podmiotów, o których mowa w § 3 ust. 3 Regulaminu,

- oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, których dotyczy oferta oraz ich stanem technicznym oraz nie wnosi do nich zastrzeżeń i wyraża zgodę na wyłączenie rękoi za wady fizyczne i prawne na mocy art. 558 § 1 kodeksu cywilnego,
 - finansującym zakup przedmiotu przetargu jest oferent lub bank albo inny podmiot.
2. Dokumenty sporządzone w języku obcym będą składane wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski.
 3. Oferta oraz wszelkie załączone do niej oświadczenia winny być zaopatrzone w czytelne podpisy oferenta będącego osobą fizyczną lub czytelne podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta niebędącego osobą fizyczną. Pełnomocnicy podmiotów uczestniczących w Konkursie ofert winni ponadto przedstawić umocowanie z podpisami notarialnie poświadczonymi osób udzielających pełnomocnictwa (nie dotyczy pełnomocnictwa udzielonego adwokatowi lub radcy prawnemu, które może być przez nich uwierzytelnione), ze wskazaniem umocowania do konkretnych czynności w ramach niniejszego Konkursu ofert.
 4. Wszystkie dokumenty będące załącznikami do oferty winny zostać złożone w oryginale lub kopii notarialnie poświadczonych za zgodność z oryginałem pod rygorem odrzucenia oferty, dokumenty składane w Konkursie ofert mogą być uwierzytelnione przez występującego w sprawie pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym. Wymóg ten nie dotyczy wydruku pobranego na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20.08.1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym bądź wydruku Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej.
 5. Oferta niespełniająca powyższych warunków, o których mowa w § 6 ust. 1-4 Regulaminu, w tym w szczególności nie zawierająca wszystkich dokumentów, zaświadczeń i oświadczeń zostanie odrzucona bez wzywania do ich uzupełnienia.

§ 7

1. Konkurs ofert jest niejawny.
2. Konkurs ofert dochodzi do skutku, jeżeli została złożona przynajmniej jedna ważna oferta.
3. Wyboru ofert dokonuje Syndyk.

§ 8

1. Konkurs ofert Syndyk przeprowadza przy udziale powołanej przez siebie Komisji Konkursu ofert, w skład której wchodzi Syndyk jako przewodniczący.
2. W tej części Komisja:
 - a) stwierdza prawidłowość obwieszczenia o przetargu,
 - b) ustala liczbę złożonych ofert oraz kolejność ich zgłoszenia według daty wpływu,
 - c) sporządza listę obecności.

§ 9

Następnie Komisja Konkursu:

- a) dokonuje formalnej analizy ofert;
- b) ustala, które z ofert uznaje za ważne, a które odrzuca i dlaczego;
- c) dokonuje szczegółowej analizy ofert według warunków określonych w obwieszczeniu o Konkursie ofert, jak również w postanowieniach Regulaminu,
- d) wybiera ofertę najkorzystniejszą, albo ustala, że żadna z ofert nie zostaje przyjęta.

§ 10

1. Podstawowe kryterium wyboru oferty stanowi najwyższa zaoferowana cena, równa co najmniej cenie wywoławczej lub wyższa od niej.
2. W razie, gdyby wpłynęły oferty równorzędne, Syndyk może:
 - a) dokonać swobodnego wyboru oferty albo

-
- b) zarządzić dodatkowo aukcję (licytację) z udziałem oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty, na warunkach wskazanych w § 11 poniżej.
3. Za oferty równorzędne uznaje się oferty, w których różnica w zaoferowanej cenie nie przekracza 2.000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych).

§ 11

1. Uczestnikami aukcji (licytacji) są oferenci, którzy złożyli oferty równorzędne i stawili się w dacie wskazanej przez syndyka, osobiście lub przez pełnomocników.
2. Aukcja ma formę ustną i rozpoczyna się od wywołania najwyższej ceny zaproponowanej przez oferentów w ofertach pisemnych.
3. W trakcie aukcji oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia, nie niższe niż o 2.000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych) dla nieruchomości opisanej w § 2.
4. Zaoferowana cena przestaje wiązać oferenta, gdy inny oferent zaoferuje wyższą cenę, a ten jej nie przebiję.
5. Po ustaniu postąpień Syndyk, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu zamyka licytację i udziela przybicia oferentowi, który zaoferował najwyższą cenę.
6. W przypadku, gdyby żaden z oferentów nie zaoferował postąpienia tylko pozostał przy cenie wskazanej w ofercie, Syndyk dokona swobodnego wyboru oferty.

§ 12

1. Z przebiegu Konkursu ofert i aukcji Komisja Konkursu ofert sporządza i podpisuje w dwóch egzemplarzach protokół, dokumentujący podstawowe czynności związane z przebiegiem Konkursu ofert, w tym:
 - a) opis przedmiotu Konkursu ofert i aukcji;
 - b) imię i nazwisko lub nazwę oferentów biorących udział w Konkursie ofert i aukcji;
 - c) oferowane ceny;
 - d) informację o spełnieniu przez oferentów warunków przetargu;
 - e) uzasadnienie odrzucenia oferty;
 - f) wskazanie wybranej oferty wraz z uzasadnieniem wyboru – w razie rozstrzygnięcia Konkursu ofert;
 - g) wskazanie oferenta, któremu udzielono przybicia – w razie aukcji;
 - h) zamknięcie Konkursu ofert bez dokonania wyboru oferty
2. Protokół składany jest niezwłocznie do akt postępowania upadłościowego, zaś jego odpisy poświadczane przez Syndyka za zgodność z oryginałem, przesyłane są uczestnikom Konkursu ofert na ich pisemny wniosek.

§ 13

1. Ogłoszenie wyniku Konkursu ofert nastąpi niezwłocznie po jego zakończeniu. Oferenci, którzy nie stawili się na ogłoszenie ofert, o wyniku Konkursu ofert lub aukcji oraz zamknięciu Konkursu ofert bez dokonania wyboru ofert, zostaną powiadomieni pisemnie na adresy wskazane w ofertach.
2. Oferent, którego oferta została wybrana, zostanie powiadomiony odrębnym pismem o wyborze oferty oraz o terminie i warunkach zawarcia umowy sprzedaży.

§ 14

1. Z oferentem wybranym w drodze Konkursu ofert oraz oferentem, któremu udzielono przybicia, Syndyk zawiera umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego.
 2. Na wniosek oferenta, Syndyk może zawrzeć przedwstępną umowę sprzedaży, z tym, że termin na zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nie może być dłuższy niż 3 miesiące od wyboru oferty.
 3. Wydłużenie terminu na zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego wymaga zgody Syndyka.
-

-
4. Ostateczny termin zawarcia umów wskazuje Syndyk. O wyżej wymienionym terminie Syndyk zawiadomi na piśmie uczestnika postępowania, którego oferta została wybrana.

§ 15

1. Wszystkie umowy zostaną zawarte w formie aktu notarialnego w kancelarii notarialnej wskazanej przez Syndyka.
2. Cena nabycia ustalona w przetargu, pomniejszona o wpłacone wadium, powinna zostać zapłacona w złotych polskich co najmniej na jeden dzień przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży na rachunek bankowy masy upadłości prowadzony w banku SANTANDER BANK POLSKA SA o numerze: 76 1090 1346 0000 0001 5872 3428.
3. Warunkiem podpisania aktu notarialnego – umowy sprzedaży - jest stwierdzenie wpływu ustalonej w przetargu ceny nabycia pomniejszonej o wpłacone wadium na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w ust. 2 powyżej.
4. Potrącenie wierzytelności przysługujących nabywcy w stosunku do Upadłego z ceną nabycia jest niedopuszczalne.
5. Nieuiszczenie przez oferenta, którego oferta została wybrana lub któremu udzielono przybycia, jak również z którym zawarto przedwstępną umowę sprzedaży w terminie określonym w § 14 ust. 3 powyżej całej ceny nabycia przedmiotu sprzedaży lub uiszczenie jej jedynie w części, albo też nie stawienie się przez niego bez usprawiedliwienia w terminie wskazanym w zawiadomieniu, o którym mowa w § 14 ust. 5 będzie traktowane jako uchylenie się przez tego oferenta od zawarcia umowy sprzedaży.
6. W przypadkach opisanych w ust. 5 powyżej oferent traci prawa wynikające z przyjęcia jego oferty, w szczególności nie będzie mu przysługiwało roszczenie o przeniesienie prawa własności przedmiotu sprzedaży. Ponadto Syndyk zachowuje wpłacone wadium, które przechodzi na rzecz masy upadłości.

§ 16

1. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z przeniesieniem własności nieruchomości, w tym zawarcie umowy sprzedaży (także umowy przedwstępnej sprzedaży).
2. Nabywca nieruchomości nabywa ją w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania Upadłego.
3. Sprzedaż nieruchomości ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
4. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości. Wniosek o wykreślenie składa nabywca, którego obciążają również koszty wykreślenia hipotek.

§ 17

1. Syndyk zastrzega sobie prawo:
 - a) odstąpienia od Konkursu ofert lub też unieważnienia Konkursu ofert w całości lub w części ze wskazaniem jakiego elementu będącego przedmiotem Konkursu ofert decyzja dotyczy bez podania przyczyny;
 - b) niedokonania wyboru oferty bez podania przyczyny.
2. W przypadkach określonych w § 17 ust. 1 Syndyk dokona zwrotu wpłaconego przez oferentów wadium bez oprocentowania na wskazany w treści ofert rachunek bankowy.

§ 18

1. Niniejszy Regulamin wraz z opisem i oszacowaniem sporządzony przez biegłego wyłożony zostanie do wglądu osób zainteresowanych w kancelarii Syndyka.
 2. Przedmiot Konkursu ofert można oglądać, po uzgodnieniu terminu wizyty pod numerem telefonu 661 721 128, od daty ukazania się ogłoszenia, do dnia poprzedzającego ostatni dzień składania ofert, od poniedziałku do piątku, w godzinach od 10.00 do 15.00.
-

3. Złożone na potrzeby Konkursu ofert oferty i związana z nimi dokumentacja nie podlega zwrotowi i pozostaje w aktach upadłościowych.

§ 19

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.