

REGULAMIN SPRZEDAŻY

REGULAMIN

sprzedaży z wolnej ręki w trybie pisemnego konkursu ofert

½ udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr 22, 40, 212/1, 212/2 o łącznej powierzchni 40748 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym wolnostojącym, o powierzchni użytkowej 91 m² oraz dwoma budynkami gospodarczymi powierzchni 52 i 46 m², położonej w miejscowości Mikołajew, gmina Parzęczew, powiat zgierski, województwo łódzkie, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr LD1G/00107072/3,

WCHODZĄCEJ W SKŁAD MASY UPADŁOŚCI

Radosława Sobór – osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą
w trybie pisemnego konkursu ofert

Postanowienia ogólne

1. Niniejsza sprzedaż z wolnej ręki przeprowadzana jest w związku z prowadzonym postępowaniem upadłościowym Radosława Sobór sygn. akt LD1M/GUp-s/355/2024
2. Sprzedaż prowadzona jest przez Syndyka Joannę Gałązkę.
3. Sprzedaż prawa własności nieruchomości nastąpi na podstawie ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, Kodeksu cywilnego.

Niniejszy Regulamin określa zasady sprzedaży:

½ udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr 22, 40, 212/1, 212/2 o łącznej powierzchni 40748 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym wolnostojącym, o powierzchni użytkowej 91 m² oraz dwoma budynkami gospodarczymi powierzchni 52 i 46 m², położonej w miejscowości Mikołajew, gmina Parzęczew, powiat zgierski, województwo łódzkie, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr LD1G/00107072/3, dla której został sporządzony operat szacunkowy przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 20.06.2025r.

§ 1

1. Sprzedaż zostanie przeprowadzona przez syndyka w trybie pisemnego konkursu ofert, na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.
2. Ilekcrc w regulaminie mowa o Kancelarii syndyka, rozumie się przez to Kancelarię położoną przy

w Łodzi przy Al. 1 Maja 87 lokal nr 211, telefon (48) 603 945 525

3. Syndyk zamieszcza ogłoszenie o sprzedaży:
 - w Internecie
 - w Kancelarii syndyka.
4. Osoby zainteresowane zakupem nieruchomości uzyskają bliższe informacje w Kancelarii syndyka, za pośrednictwem telefonu 603 945 525 lub pod e-mail:
joannagalazka@protonmail.com
5. Z przedmiotem sprzedaży można zapoznać się po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu terminu z syndykiem.
6. Miejscem składania ofert jest Kancelaria syndyka w Łodzi przy Al. 1 Maja 87 p. 211.
7. Oferty należy składać w **terminie do**, przy czym o ważności wpływu oferty decyduje data wpływu do Kancelarii syndyka, a nie data stempla pocztowego.
8. **Cena wywoławcza wynosi:.....** Przez cenę wywoławczą rozumie się cenę netto bez podatku VAT. W przypadku, gdy zaistnieje obowiązek opodatkowania sprzedaży podatkiem VAT, do przyjętej przez syndyka zaoferowanej ceny zakupu zostanie doliczony podatek VAT.
9. Oferenci mogą zapoznać się z opinią określającą wartość nieruchomości, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, w siedzibie Kancelarii Syndyka.

Wymogi formalne oferty

§ 2

1. Oferta powinna spełniać wszystkie warunki podane w niniejszym regulaminie, w szczególności powinna zawierać:
 - a) Nazwę i siedzibę oferenta oraz datę sporządzenia oferty,
 - b) Numer identyfikacji podatkowej NIP lub PESEL
 - c) Adres do doręczeń oraz nr telefonu kontaktowego, adres e-mail
 - d) Ścisłe określenie przedmiotu oferty.
 - e) Dowód wpłacenia wadium oraz numer rachunku, na który wadium ma być zwrócone.
 - f) **Proponowaną cenę nabycia netto (nie niższą od ceny wywoławczej)**
 - g) **Oświadczenie, że oferent zapoznał się z regulaminem sprzedaży i warunkami postępowania określonymi w ogłoszeniu oraz że akceptuje je bez zastrzeżeń.**
 - h) **Oświadczenie, że oferent zapoznał się z przedmiotem sprzedaży, dokonał jego oględzin i nie wnosi zastrzeżeń co do jego stanu technicznego ani jakości.**
 - i) **Oświadczenie, że oferent przyjął do wiadomości, iż przedmiot sprzedaży nie jest objęty**

rękojmią ani gwarancją z tytułu sprzedaży

- j) **Oświadczenie, że oferent jest związany ofertą przez czas określony trwania procedury konkursowej i zobowiązuje się w przypadku wyboru jego oferty do stawienia się przed notariuszem, w terminie określonym przez syndyka, w celu zawarcia umowy sprzedaży,**
- k) W przypadku, gdy oferent jest przedsiębiorcą do oferty należy załączyć dokument stwierdzający podstawy prawne działalności gospodarczej, tj.:

w odniesieniu do podmiotów krajowych:

- aktualny wpis do ewidencji działalności gospodarczej (CEIDG),
- aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego,

w odniesieniu do osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej:

- kserokopię dowodu osobistego

w odniesieniu do podmiotów zagranicznych:

- aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego,
 - promesę, o której mowa w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.
2. Pełnomocnictwo udzielone przez podmioty zagraniczne powinno być przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.
 3. Oferty wraz ze wszystkimi wymaganymi przez syndyka masy upadłości załącznikami muszą być sporządzone w języku polskim bądź muszą być przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.
 4. W przypadku spółek działających na podstawie Kodeksu spółek handlowych do oferty należy dołączyć uchwałę właściwego organu,
 5. Oferta wraz załącznikami, stanowiącymi jej integralną część, powinna być podpisana przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu oferenta.
 6. Do składania ofert mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, utworzone zgodnie z przepisami prawa, którym odrębne przepisy prawa przyznają zdolność prawną.
 7. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się z upływem terminu do składania ofert i upływa dla oferentów, których oferty nie zostały wybrane, z chwilą wyboru oferty lub z chwilą zamknięcia konkursu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
 8. Zamknięcie konkursu bez wybrania którejkolwiek z ofert może nastąpić z następujących przyczyn:
 - a) w przypadku, gdy wszystkie złożone oferty nie spełniają wymogów formalnych przewidzianych w regulaminie, a w szczególności, gdy oferty zawierają niższą cenę niż cena wywoławcza,
 - b) odwołania, przerwania lub unieważnienia.
 9. Syndyk zastrzega sobie prawo do wydłużenia terminu do składania ofert bez uzasadnienia.

10. Oferty wadliwe, sprzeczne z warunkami regulaminu i ogłoszenia, niekompletne, złożone po terminie zostaną odrzucone i nie będą uwzględniane przy rozstrzygnięciu postępowania.
11. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma te same skutki prawne, jakie ma sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym, zgodnie z art. 313 prawa upadłościowego.

Zasady konkursu ofert

§ 3

1. Procedura konkursu ofert zostanie przeprowadzona, jeżeli została złożona przynajmniej jedna oferta.
2. Oferta jest ważna, jeżeli została złożona w terminie określonym w niniejszym regulaminie oraz odpowiada wszystkim wymogom formalnym przewidzianym przez niniejszy regulamin.
3. Konkurs ofert przeprowadzany jest w następujących etapach:
 - a) Pierwszy etap obejmuje czynności syndyka, które polegają na zamieszczeniu ogłoszenia o sprzedaży w Internecie.
 - b) Drugi etap polega na zgłaszaniu przez oferentów w Kancelarii syndyka pisemnych ofert wraz z dowodem wpłaty wadium.
 - c) Trzeci etap obejmuje wybór oferty. W tej części procedury konkursu Syndyk dokonuje otwarcia ofert, zapoznaje się z ich treścią, sprawdza czy złożone oferty spełniają wymogi formalne stawiane przez niniejszy regulamin. Następnie Syndyk ocenia atrakcyjność ofert. Część ta jest jawna dla oferentów, jednakże o jej wynikach, czyli o przyjęciu bądź odrzuceniu oferty, oferenci zostaną dodatkowo zawiadomieni przez syndyka.
 - d) W przypadku złożenia równorzędnych ofert dopuszcza się możliwość przeprowadzenia dodatkowej ustnej licytacji.
 - e) Przeprowadzenie licytacji ustnej w przypadku złożenia równorzędnych ofert.
 - f) Wybór Oferenta, który zaoferuje najkorzystniejszą cenę nabycia nieruchomości
 - g) Podpisanie umowy sprzedaży nieruchomości.
 - h) Wydanie przedmiotu sprzedaży.
4. Najkorzystniejszą ofertą złożoną na zakup przedmiotu sprzedaży jest oferta, w której oferent zaoferował najwyższą cenę zakupu.
5. O sprzedaży nieruchomości syndyk zawiadamia sędziego-komisarza, oraz upadłego.
6. Zawiadomienia w toku postępowania sprzedażowego mogą być równoważnie dokonywane przez Syndyka za pośrednictwem telefonu, e-mail lub pisemnie.
7. W przypadku złożenia jednej lub kilku ofert pisemnych na zakup nieruchomości, które umożliwiają wybór oferty bez konieczności przeprowadzenia licytacji, Syndyk dokonuje spośród

nich wyboru najkorzystniejszej oferty. Wybór oferty następuje w terminie 7 dni liczonych od dnia następującego po upływie terminu do składania ofert.

8. Decyzja o wyborze oferty jest ostateczna i nie służy od niej odwołanie.

**Zasady wpłaty wadium, jego wysokości
oraz tryb zwrotu lub przepadku na rzecz masy upadłości**

§4

1. **Warunkiem przyjęcia oferty do rozpoznania jest wpłata wadium wynoszącego 10% wartości ceny nieruchomości - na rachunek bankowy masy upadłości nr**
2. Data wpływu wadium na rachunek masy upadłości nie może być późniejsza od ostatecznego terminu składania ofert.
3. Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków na rachunek bankowy masy upadłości.
4. Wadium, wniesione przez Oferenta, który wygrał postępowanie, zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia nieruchomości.
5. Wadium ulega przepadkowi, jeżeli Oferent:
 - a) który wygrał postępowanie uchylił się od zawarcia umowy w wyznaczonym przez Sprzedającego terminie;
 - b) który wygrał postępowanie i nie stawił się w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez Syndyka w terminie określonym w niniejszym Regulaminie.
 - c) który wygrał postępowanie nie dokonał wpłaty pozostałej do uiszczenia ceny zakupu, w określonym w Regulaminie terminie;
 - d) dokonał cofnięcia oferty w toku postępowania sprzedażowego, niezależnie od jego etapu.
 - e) pozostałym Oferentom postępowania wadium zostanie zwrócone w terminie 7 dni roboczych po zakończeniu postępowania.
 - f) kwota zwracanego wadium nie podlega waloryzacji. Od wpłaconego wadium nie przysługują odsetki.

Zasady ustnej licytacji

§ 5

1. W przypadku złożenia ofert równorzędnych syndyk kwalifikuje te oferty do licytacji ustnej.
2. Za oferty równorzędne uważa się oferty złożone w wyznaczonym przez regulamin terminie, odpowiadające wszystkim wymogom formalnym niniejszego regulaminu oraz zawierające taką samą cenę zakupu przedmiotu sprzedaży.
3. Licytacja ustna odbywa się w ciągu 7 dni od dnia zawiadomienia przez Syndyka oferentów, zakwalifikowanych do licytacji ustnej o miejscu i terminie licytacji. Uczestnicy zobowiązani są do

- potwierdzenia swojej obecności w terminie 3 dni przed datą wyznaczonej licytacji za pośrednictwem wiadomości e-mail na adres: joannagalazka@protonmail.com
4. Oferenci zakwalifikowani do licytacji ustnej mogą odmówić wzięcia udziału w licytacji, przy czym zobowiązani są do zawiadomienia Syndyka o tym fakcie na 3 dni przed wyznaczonym terminem licytacji za pośrednictwem wiadomości e-mail na adres: joannagalazka@protonmail.com
 5. W przypadku, jeśli wszyscy oferenci zakwalifikowani do licytacji ustnej odmówią udziału w licytacji Syndyk dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej cenowo złożonej w formie pisemnej z uwzględnieniem kryterium daty wpływu.
 6. Licytacji ustnej podlega cena wywoławcza, którą stanowi najwyższej zaoferowana cena.
 7. Licytacja rozpoczyna się od wywołania ceny najwyższej spośród zaoferowanych przez oferentów w ofertach pisemnych.
 8. Pierwsze postąpienie nie może wynosić mniej niż 1.000,00 zł. Wysokość kolejnych postępowań jest dowolna, jednak nie niższe od pierwszego.
 9. Zaoferowana cena przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji zaoferuje cenę wyższą.
 10. Z przebiegu licytacji Syndyk sporządza protokół, pod którym podpisują się wszyscy uczestnicy.
 11. Syndyk udzieli przybicia temu uczestnikowi licytacji, który zaoferował najwyższą cenę, jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszego postąpienia nikt z pozostałych uczestników ustnej licytacji nie zaoferuje wyższej ceny.
 12. W przypadku niezgłoszenia wyższej kwoty przez zakwalifikowanych do licytacji ustnej oferentów, syndyk dokona wyboru oferty o najwyższej zaoferowanej cenie.

**Warunki zapłaty ceny oraz zawarcia umowy sprzedaży
nieruchomości**

§ 6

1. Po dokonaniu wyboru najkorzystniejszej oferty oraz zawiadomieniu Oferenta, którego oferta została wybrana - Oferent zobowiązany jest do uiszczenia ceny sprzedaży pomniejszonej o wpłacone wadium w terminie 3 dni przed podpisaniem aktu notarialnego na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w § 4 ust. 1 regulaminu.
2. Zawarcie umowy sprzedaży następuje w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez Syndyka w zawiadomieniu o wyborze oferty. Koszty zawarcia aktu notarialnego oraz sporządzenia umowy sprzedaży pokrywa nabywca.
3. Nie ma możliwości zapłaty przez potrącenie.
4. Wydanie przedmiotu sprzedaży nastąpi niezwłocznie po podpisaniu aktu notarialnego, w stanie wolnym.
5. Nabywca zobowiązany jest do poniesienia wszystkich kosztów związanych z przeniesieniem

prawa własności, w tym kosztów notarialnych, kosztów i opłat związanych z dokonaniem niezbędnych wpisów/wykreśleń w księgach wieczystych.

6. Jeżeli nabywca nie stawia się we wskazanej Kancelarii Notarialnej w wyznaczonym terminie w celu podpisania umowy sprzedaży oznaczać to będzie odstąpienie od zawarcia umowy i przepadek wadium na rzecz masy upadłości. O przepadku wadium syndyk zawiadamia oferenta pisemnie.
7. **Umowa zostanie zawarta w terminie 3 miesięcy od dnia wyboru oferty.**

Postanowienia końcowe

§7

1. Ogłoszenie oraz warunki przetargu mogą być zmienione lub odwołane w każdym czasie.
2. Przetarg może zostać zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.
3. Syndyk nie jest zobowiązany do przyjęcia złożonej oferty. Odmowa przyjęcia oferty nie wymaga uzasadnienia.
4. Syndyk nie ujawnia informacji związanych z przebiegiem badania oceny i porównywania treści złożonych ofert, z wyjątkiem informacji zamieszczonych w protokole.
5. Regulamin obowiązuje od dnia jego podpisania.