

REGULAMIN

określający tryb i zasady przeprowadzenia przez syndyka przetargu ofertowego na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinnym, trzykondygnacyjnym, podpiwniczonym w zabudowie wolnostojącej w granicach działki nr 33 AM-5, o powierzchni 718 m² obręb Brzeg Dolny, miasto Brzeg Dolny, ul. Topolowa 3, dla której Sąd Rejonowy w Wołowie prowadzi księgę o nr WR1L/00022799/8, wchodzącej w skład masy upadłości Tadeusza Nowaka, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, sygn. akt VIII GUp 154/17

§ 1

- 1/ Przetarg jest organizowany w oparciu o postanowienie Sędziego-Komisarza z dnia 26 listopada 2018r. zezwalające syndykowi na sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki za cenę obniżoną o 25% w stosunku do kwoty oszacowania określonej w operacie szacunkowym datowanym na dzień 17 listopada 2017r. sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego Wojciecha Rogowskiego, tj. za cenę nie niższą niż 287.250,00 zł brutto (słownie: dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych).
- 2/ Sprzedaż nieruchomości może nastąpić w trybie nieograniczonego przetargu ofert pisemnych, zwanego dalej "przetargiem".
- 3/ Przetarg jest organizowany w celu wyboru jak najkorzystniejszej oferty na zbywaną nieruchomość.

§ 2

- 1/ Syndyk zaprasza do udziału w przetargu nieograniczonym poprzez zamieszczenie ogłoszeń w internecie oraz w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.
- 2/ Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:
 - a) nazwę i adres ogłaszającego przetarg;
 - b) oznaczenie przedmiotu sprzedaży;
 - c) cenę wywoławczą;
 - d) miejsce i termin składania ofert oraz zapoznania się z treścią regulaminu;
 - e) miejsce i termin otwarcia ofert;
 - f) wysokość wadium, termin i sposób jego wpłaty.
- 3/ Cena wywoławcza równa jest wartości oszacowania nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 4/ O przetargu syndyk powiadamia Sędziego-Komisarza, a w przypadku ustanowienia Rady Wierzycieli także członków Rady Wierzycieli.

§ 3

Oferta powinna spełniać wszystkie warunki podane w ogłoszeniu przetargowym, a w szczególności powinna zawierać:

- a) nazwę i siedzibę (lub miejsce zamieszkania) oferenta oraz datę sporządzania oferty;
- b) ściśle określenie przedmiotu oferty, zgodne z treścią ogłoszenia;
- c) w przypadku, gdy ofertę składa podmiot gospodarczy – dokumenty dotyczące podstawy prawnej działalności gospodarczej.

§ 4

- 1/ Oferty wraz ze wszystkimi wymaganymi przez syndyka masy upadłościowej załącznikami muszą być sporządzone w języku polskim.
- 2/ W przypadku gdy oferentem jest osoba fizyczna, wymagane są:
 - a) dane z dowodu osobistego;
 - b) zgoda współmałżonka na nabycie nieruchomości.
- 3/ Osoba fizyczna będąca obcokrajowcem dołącza zgodę właściwych organów na nabycie

nieruchomości.

4/ Oferent będący przedsiębiorcą do oferty dołącza następujące dokumenty:

- a) odpis z ewidencji działalności gospodarczej CEIDG lub z rejestru przedsiębiorców KRS;
- b) promesę zezwolenia lub zezwolenie właściwego organu administracji państwowej na nabycie nieruchomości – dotyczy oferentów cudzoziemców oraz spółek z udziałem kapitału zagranicznego.

§5

1/ Oferent do oferty dołącza następujące oświadczenia, podpisane w sposób określony w §6:

- a) że zapoznał się z warunkami określonymi w niniejszym Regulaminie i przyjmuje je bez zastrzeżeń;
- b) że jest związany swoją ofertą przez czas określony w niniejszym Regulaminie i zobowiązuje się – w przypadku wygrania przetargu – do stawienia się przed notariuszem w terminie określonym przez syndyka w celu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości;
- c) że nie jest małżonkiem, wstępnym, zstępnym, rodzeństwem oraz powinowatym w tej samej linii lub stopniu syndyka i Sędziego-Komisarza;
- d) że nie jest przedstawicielem upadłego, jego małżonkiem, dzieckiem, rodzicem lub rodzeństwem;
- e) że zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz, że nie wnosi do tego zastrzeżeń.

§ 6

1/ Oferta wraz załącznikami, stanowiącymi jej integralną część, powinna być podpisana przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu oferenta.

2/ W przypadku przedstawicieli podmiotów zagranicznych, wymagane jest potwierdzenie zgodności podpisu przez notariusza lub Urząd Konsularny Rzeczypospolitej Polskiej, właściwy ze względu na siedzibę podmiotu gospodarczego.

§ 7

Oferta winna zostać złożona bezpośrednio w Kancelarii Syndyka mieszczącej się we Wróblowicach (55-330) przy ul. Akacjowej 3, w kopercie, na której należy napisać "Oferta na zakup nieruchomości w Brzegu Dolnym" (koperta winna być zabezpieczona przed otwarciem).

§ 8

Oferent składający ofertę pozostaje z nią związany przez cały czas określony w Regulaminie do daty rozstrzygnięcia przetargu. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

§ 9

Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

§ 10

Część jawną przetargu przeprowadza się w obecności oferentów, jeżeli się zgłoszą. Nieobecność oferenta nie wstrzymuje przetargu i nie unieważnia jego oferty.

W tej części syndyk:

- a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu oraz ustala liczbę zgłoszonych ofert, kolejność ich zgłoszenia wg. daty wpływu;
- b) dokonuje formalnej analizy ofert;
- c) ustala, które z ofert uznaje za ważne i dlaczego, a które odrzuca; w przypadku odrzucenia oferty syndyk podaje przyczyny dla których uznaje je za nieważne;
- d) sprawdza prawidłowość wpłaty wadium;
- e) sporządza listę obecności przedstawicieli oferentów obecnych przy otwarciu ofert;

- f) podaje wykaz ofert przyjętych do rozpatrzenia w części niejawniej przetargu;
- g) podaje przewidywany terminu ogłoszenia wyników przetargu, jeżeli nie był on określony w ogłoszeniu o przetargu.

§ 11

Przetarg dochodzi do skutku jeżeli została złożona przynajmniej jedna oferta.

§ 12

W części niejawniej syndyk dokonuje szczegółowej analizy ofert wg. warunków określonych w ogłoszeniu o przetargu, jak również w postanowieniach niniejszego Regulaminu oraz wybiera ofertę wygrywającą przetarg albo ustala, że żadna z ofert nie zostaje przyjęta.

§ 13

W razie odrzucenia wszystkich ofert z powodu niespełnienia warunków określonych przez syndyka, przetarg zostaje unieważniony.

§ 14

Syndyk przy wyborze oferty kieruje się następującymi kryteriami:

- a) podstawowym kryterium wyboru oferty stanowi najwyższa zaoferowana cena równa cenie wywoławczej lub wyższa od niej;
- b) w przypadku gdy w ofertach zostaną zaoferowane równe ceny syndyk przeprowadza licytację. Licytacja odbywa się w dniu przetargu lub w terminie 14 dni, o czym oferenci zostaną powiadomieni pisemnie.

§ 15

Zasady licytacji są następujące:

- a) licytacja ma formę ustną i rozpoczyna się od wywołania ceny zaproponowanej przez oferentów w ofertach pisemnych;
- b) przystąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % ceny, o której mowa w pkt a);
- c) zaoferowana cena przestaje wiązać oferenta, gdy inny oferent zaoferuje wyższą cenę;
- d) po ustaniu przystąpień syndyk uprzedzając obecnych po trzecim ogłoszeniu zamyka licytację i udziela przybicia oferentowi, który zaoferował najwyższą cenę.

§ 16

Syndyk nie ujawnia informacji związanych z przebiegiem badania, oceny i porównywania treści złożonych ofert, z wyjątkiem informacji zamieszczonej w protokole przetargu.

§ 17

Z przebiegu przetargu sporządza się protokół dokumentujący podstawowe czynności związane z postępowaniem przetargowym, a mianowicie:

- a) opis przedmiotu przetargu;
- b) nazwiska osób lub nazwy firm, biorących udział w przetargu;
- c) istotne elementy każdej z ofert, w tym cenę;
- d) informację o spełnieniu przez oferenta warunków przetargu;
- e) uzasadnienie odrzucenia oferty;
- f) wskazanie wybranej oferty wraz z uzasadnieniem wyboru.

§ 18

Ogłoszenie wyniku przetargu nastąpi przez wywieszenie w Kancelarii Syndyka. Ponadto oferent wygrywający przetarg zostanie niezależnie powiadomiony odrębnym pismem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 19

- 1/ Oferent przystępujący do przetargu zobowiązany jest złożyć wadium określone przez syndyka.
- 2/ Dokładne określenie wysokości i sposobu wpłaty wadium następuje w ogłoszeniu o przetargu.
- 3/ Zwrot wadium po przetargu następuje oferentom, których oferty nie zostały przyjęte – najpóźniej w terminie 3 dni roboczych po ogłoszeniu wyników przetargu. Za datę zwrotu przyjmuje się datę obciążenia rachunku masy upadłości.
- 4/ Wygrywającemu przetarg wpłacone wadium zostaje zaliczone na poczet ceny kupna nieruchomości.
- 5/ Wadium ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości w razie:
 - a) cofnięcia oferty po rozpoczęciu przetargu;
 - b) uchylenia się oferenta, który przetarg wygrał od zawarcia umowy na warunkach określonych w przetargu, niniejszym Regulaminie lub w terminie wskazanym przez syndyka.

§ 20

- 1/ Oferentom, których interes prawny doznał uszczerbku, w wyniku naruszenia warunków określonych w ogłoszeniu o przetargu i Regulaminie, przysługuje odwołanie na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.
- 2/ Postępowaniu odwoławczemu nie podlega odrzucenie wszystkich ofert.
- 3/ Z tytułu odrzucenia ofert, oferentom nie przysługują żadne roszczenia przeciwko masie upadłości.
- 4/ Odwołanie wnosi się do syndyka w terminie 3 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
- 5/ Syndyk odrzuca odwołania wniesione po terminie.
- 6/ Odwołanie jest rozpatrywane w terminie 14 dni od daty jego wniesienia.
- 7/ Decyzja syndyka jest ostateczna.

§ 21

- 1/ Z chwilą pisemnego zawiadomienia oferenta o wyborze jego oferty po zakończeniu przetargu powstaje pomiędzy oferentem a syndykiem stosunek zobowiązaniowy, do którego stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
- 2/ Umowa sprzedaży wymaga aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
- 3/ Umowa zostaje zawarta z chwilą podpisania aktu notarialnego przez obydwie strony.

§ 22

Regulamin wchodzi w życie z dniem ukazania się obwieszczenia o przetargu.