

**REGULAMIN SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI
W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCOWYM**

Z WOLNEJ RĘKI W TRYBIE PISEMNEGO ZBIERANIA OFERT

Upadły:
DARIUSZ ZALEWSKI

SYGN AKT: XIX GUp 945/20

Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy dla
spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych

Sporządzony Siedlce, dnia 17.08.2021 r.

§ 1 POSTANOWIENIE OGÓLNE

KANCELARIA SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI
SYNDYK MAŁGORZATA RUTKOWSKA

1. Regulamin określa zasady przeprowadzenia likwidacji składnika majątku wchodzącego w skład masy upadłości Pana Dariusza Zalewskiego w trybie sprzedaży z wolnej ręki w drodze pisemnego zbierania ofert
2. Celem postępowania jest uzyskanie jak najwyższej ceny
3. Czynności związane z postępowaniem wykonuje syndyk lub osoba przez niego upoważniona

§ 2 PRZEDMIOT SPRZEDAŻY

1. Przedmiotem sprzedaży jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w miejscowości Łomianki przy ul. Podleśnej 14 F dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00420073/7 oraz powiązanego z nieruchomością udziału we własności w nieruchomości wspólnej (droga wewnętrzna) numer KW WA4M/00412421/3
2. Przedmiot sprzedaży opisano w operacie szacunkowym sporządzonym na zlecenie Syndyka przez biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie mgr. inż. Emilię Walter
3. Operat szacunkowy można przeglądać po wcześniejszym umówieniu w biurze Syndyka Masy Upadłości.
4. Na prośbę osób zainteresowanych oraz po uprzednim uzgodnieniu istnieje możliwość oględzin przedmiotu sprzedaży nie później niż 3 dni robocze przed upływem terminu składania ofert.
5. Dostęp do treści ksiąg wieczystych nieruchomości wymienionej w § 2 ust 1 można uzyskać za pośrednictwem strony internetowej Ministerstwa sprawiedliwości ekw.ms.gov.pl
6. Uzgodnień terminów o których mowa w pkt 3 i 4 można dokonywać za pośrednictwem e-mail biuro@mrk.com.pl lub telefonicznie pod numerem tel. mobile 503134729 w godzinach od 10.00 do 15.00

§ 3 CENA WYWOŁAWCZA

1. Cena wywoławcza sprzedaży wynosi co najmniej 100 % wartości rynkowej szacowania tj. **929 898,00 zł** (dziewięćset dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt osiem złotych)

1. Oferta sprzedaży, wadium oraz pozostała cena może być dokonywana wyłącznie w walucie polskiej.
2. Cena stanowi kwotę brutto przy zawarciu umowy sprzedaży powstaje obowiązek zapłaty podatku od czynności cywilno-prawnych

§ 4 TRYB SPRZEDAŻY

1. Sprzedaż z wolnej ręki w drodze pisemnego zbierania ofert organizuje i przeprowadza Syndyk Masy Upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Dariusza Zalewskiego w oparciu o treść art. 491^{11a} ust 1 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe (Dz.U. z 2019 r. poz. 498 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym od dnia 24 marca 2020 r. Małgorzata Rutkowska adres 08-110 Siedlce ul. J. Piłsudskiego 18 e-mail biuro@mrk.com.pl , www.mrk.com.pl, telefon 503134729

KANCELARIA SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI
SYNDYK MAŁGORZATA RUTKOWSKA

2. Do postępowania przystąpić mogą:
 - a. osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych,
 - b. osoby prawne mające siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, nie będące w upadłości ani w likwidacji, których działalność gospodarcza na dzień złożenia oferty nie jest zawieszona, nie posiadające wpisów KRS świadczących o toczących się postępowaniach egzekucyjnych, karnych, karno-skarbowych oraz nie wskazane w dalszej części Regulaminu jako podlegające wyłączeniu
3. Cudzoziemcy mogą uczestniczyć w postępowaniu po spełnieniu warunków określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. tj. z 22 listopada 2017 r. (Dz.U. z 2017 poz. 2278) o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców
4. Jeżeli oferenta reprezentuje inne osoby lub osoba do oferty dołącza się oryginał pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego uprawniającego do uczestnictwa w postępowaniu uregulowanym przedmiotowym regulaminem oraz nabycia nieruchomości
5. Postępowanie otwarcia ofert odbędzie się niejawnie w biurze Syndyka w Siedlcach przy ul. Piłsudskiego 18. przed komisją trzyosobową powołaną przez Syndyka, której przewodniczy Syndyk
6. Każdy z oferentów jest uprawniony do zapoznania się protokołem otwarcia ofert z tym zastrzeżeniem, że zapoznanie się przez pełnomocnika wymaga złożenia do akt postępowania dokumentu umocowania. Powyższe nie uchybia treści § 4 pkt 5 regulaminu.
7. W toku postępowania w przedmiocie wyboru oferty Syndyk zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia negocjacji z oferentami, którzy złożyli ważne oferty w celu uzyskania najkorzystniejszej ceny w przypadku równorzędności oferty
- 8. Kryterium oceny ofert jest najkorzystniejsza cena.**
9. Syndyk zastrzega sobie prawo zakończenia postępowania bez rozstrzygnięcia przetargu oraz wyboru żadnej z ofert
10. Postępowanie zostanie unieważnione w przypadku, gdy do dnia składania ofert nie wpłynie żadna ważna oferta.
11. W przypadku wystąpienia zdarzenia o którym mowa w § 4 pkt 10 kolejny termin przetargu zostanie ogłoszony w formie informacji na stronie internetowej Syndyka www.mrk.com.pl nie później 21 dni od dnia unieważnienia postępowania.
12. Wpływ jednej oferty nie przesądza o unieważnieniu postępowania uregulowanego przedmiotowym regulaminem
13. Oferenci składają oferty osobiście z potwierdzeniem daty wpływu do Syndyka bezpośrednio w biurze Syndyka lub trybie pisemnym, drogą pocztową lub kurierem z tym zastrzeżeniem **że decyduje wyłącznie wpływ oferty do biura Syndyka przed wyznaczonym terminem** oraz jednoczesny wpływ wadium przed terminem na wskazane konto bankowe (wyłączona jest możliwość zgłoszenia oferty e-mail lub telefonicznie)
14. Weryfikacji ofert dokonuje komisja, której przewodniczy Syndyk wedle poniższych zasad:

KANCELARIA SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI

SYNDYK MAŁGORZATA RUTKOWSKA

- a. po sprawdzeniu liczby złożonych ofert nastąpi ustalenie daty wpływu w stosunku do każdej z nich oraz liczby ofert
 - b. komisja otwiera oferty w kolejności chronologicznej (według daty wpływu)
 - c. nastąpi dokonanie formalnej analizy ofert w tym weryfikacja z wpływem wadium
 - d. uchwałą komisji- oferty niespełniające wymogów formalnych zostaną odrzucone
 - e. uchwałą komisji -oferenci niespełniający warunków zostaną wykluczeni
 - f. ofertę oferenta wykluczonego uważa się za odrzuconą
 - g. w oparciu o analizę ofert Syndyk dokonuje wyboru najkorzystniejszej z nich
 - h. w przypadku braku ofert przewodniczący stwierdza zamknięcie przetargu bez wyboru ofert oraz ustala ponowny termin konkursu
 - i. uchwały komisji stanowią integralną część protokołu
15. Z przebiegu postępowania sporządzany jest protokół podpisany przez członków komisji
16. Odpis protokołu udostępnia się oferentom do wglądu w biurze Syndyka z możliwością wykonania fotokopii własnych
17. Wydawanie odpisu protokołu odbywa się odpłatnie po uiszczeniu kwoty 20 zł za każde rozpoczęte 20 stron na poczet pokrycia kosztów wydruku oraz kwoty 15,37 zł na poczet kosztów wysyłki jeżeli zgodnie z wnioskiem powinna nastąpić. Warunkiem uzyskania odpisu jest uprzedni wpływ opłaty na konto bankowe właściwe do wpłaty wadium
18. Syndyk zastrzega sobie prawo zakończenia postępowania bez wyboru oferty lub zarządzenia przerwy w rozstrzygnięciu na okres nie dłuższy niż 10 dni bez podania dodatkowego uzasadnienia
19. Zarządzenie przerwy nie powoduje obowiązku ponownego zbierania ofert, a tym samym prowadzenie postępowania od początku. O nowym terminie rozpoznania złożonych ofert informuje się oferentów poprzez ogłoszenie na stronie internetowej www.mrk.com.pl oraz e-mail o ile adres e-mail zostanie przez oferenta wskazany.
20. Wszelkie uwagi i zastrzeżenia dotyczące przebiegu weryfikacji Ofert, oferent zgłasza pisemnie do protokołu w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia zamieszczenia na stronie internetowej informacji o wyborze najkorzystniejszej oferty pod rygorem utraty prawa do ich zgłaszania
21. Ogłoszenie wyników nastąpi w terminie do 3 dni od dnia terminu otwarcia ofert chyba, że nastąpi przypadek o którym mowa w § 4 pkt 17

§ 5 TERMIN I MIEJSCE SKŁADANIA OFERT

1. Oferty dotyczące przedmiotu sprzedaży oferenci składają w terminie do dnia **19 października 2021 r.** do godziny 16.00– **decyduje wyłącznie wpływ oferty do biura Syndyka przed terminem składania ofert**
2. Otwarcie ofert nastąpi na posiedzeniu niejawnym w dniu **21 października 2021 r.** o godz. 9.30 w biurze Syndyka pod adresem jak wyżej

§ 6 OFERTY

KANCELARIA SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI
SYNDYK MAŁGORZATA RUTKOWSKA

1. Każda oferta winna być sporządzona w formie pisemnej wyłącznie w języku polskim i zawierać:
 - a. Dokładne oznaczenie składającego ofertę: imię i nazwisko, PESEL, miejsce zamieszkania, nr dowodu osobistego, a w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą, podmiotów prawa handlowego lub innych podmiotów właściwe dla formy prowadzenia działalności oznaczenie firmy, NIP, REGON, nr KRS, adres miejsca prowadzenia działalności, adres do korespondencji jeżeli jest inny od adresu miejsca prowadzenia działalności
 - b. Własnoręczny podpis zawierający imię i nazwisko w przypadku osób prawnych podpis osoby lub osób uprawnionych do reprezentacji wynikających z właściwego rejestru
 - c. Numer telefonu do kontaktu oraz adres e-mail do kontaktu
 - d. Numer konta bankowego do zwrotu wadium
 - e. Załącznik w postaci aktualnego odpisu z CEIDG, KRS lub innego właściwego rejestru
 - f. Załącznik w postaci dowodu zapłaty wadium
 - g. Wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli ze względu na osobę nabywcy są one wymagane prawem, a w przypadku spółek prawa handlowego uchwałę organów wskazującą, że osoba podpisująca ofertę jest uprawniona do zawarcia umowy sprzedaży za oferowaną cenę
 - h. Podpisane przez oferenta oświadczenie, że zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz że nie zgłasza do niego uwag
 - i. Podpisane przez oferenta oświadczenie, że zapoznał się z Regulaminem przetargu, spełnia jego warunki co do braku podstaw wyłączenia
 - j. Podpisane przez oferenta oświadczenie, że zobowiązuje się do pokrycia wszelkich kosztów związanych z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego
 - k. Zobowiązanie oferenta do zapłaty całej ceny w sposób i w terminie wskazanym w Regulaminie
 - l. Oferowaną cenę (także słownie) równą co najmniej cenie wywoławczej
 - m. oświadczenie oferenta, że nie toczącą się przeciwko niemu postępowania egzekucyjne ani zabezpieczające, nie złożył wniosku o ogłoszenie upadłości ani o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego, nie toczy się przeciwko niemu postępowanie karne ani karnoskarbowe.
2. Oferty nie spełniające wymogów formalnych podlegają odrzuceniu bez wezwania do uzupełnienia
3. Syndyk zastrzega sobie prawo wyboru oferty nie spełniającej warunków formalnych, jeżeli ujawnione braki nie wpływają na ważność oświadczeń woli i bezpieczeństwo transakcji lub mogą być niezwłocznie uzupełnione bez uszczerbku dla praw i interesu wierzycieli w postępowaniu upadłościowym.
4. **Oferent składa ofertę w zamkniętej, nieprzezroczystej kopercie** zaadresowanej na adres Syndyka Biuro Syndyka Masy Upadłości Małgorzaty Rutkowskiej 08-110 Siedlce ul. J. Piłsudskiego 18 w kopercie umieszcza drugą zamkniętą kopertą oznaczoną „Oferta w sprawie XIX GUp 945/20 , NIE OTWIERAĆ)
5. Koszt przygotowania oferty ponosi w całości oferent bez możliwości dochodzenia względem masy upadłości jakich roszczeń odnoszących się do tych kosztów

KANCELARIA SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI

SYNDYK MAŁGORZATA RUTKOWSKA

6. Syndyk zastrzega sobie prawo do unieważnienia postępowania bez podania przyczyny albo uznania że sprzedaż nie została rozstrzygnięta. W takim przypadku oferentom nie przysługują roszczenia odszkodowawcze, wszystkie dotychczas zapłacone kwoty podlegają zwrotowi w kwocie nominalnej .

§ 7 OFERENCI WYŁĄCZENI Z UDZIAŁU

1. Z udziału w przetargu są wyłączeniu oferenci:
 - a. posiadający jakiegokolwiek wymagalne zobowiązania pieniężne wobec upadłego oraz jego małżonka w tym pełnomocnicy i reprezentanci tych osób.
 - b. Syndyk, małżonek Syndyka, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoba pozostająca z syndykiem w stosunku przysposobienia oraz małżonek takiej osoby, pełnomocnik syndyka.
 - c. Upadły i jego małżonek, wstępni, zstępni, powinowaci Upadłego do II stopnia włącznie,
 - d. osoby pozostające z wymienionymi w pkt a,b,c osobami w faktycznym pożyciu prowadzący wspólne gospodarstwo domowe
2. Osoby prawne mające siedzibę poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej
3. Osoby w prawne w organizacji
4. osoby fizyczne lub prawne w upadłości oraz restrukturyzacji

§ 8 WADIUM

1. Warunkiem przystąpienia do sprzedaży z wolnej ręki jest wpłata Wadium w wysokości stanowiącej 3 % ceny wywoławczej tj. na kwotę **27.896.94 zł** (dwadzieścia siedem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt sześć złotych 94/100)
2. Oferent zobowiązany jest do wpłaty wadium na rachunek bankowy masy upadłości o numerze 22 1090 2688 00 000 00 1482 32 805 prowadzony w Santander Bank S.A. w tytule przelewu wpisując Wadium w sprawie XIX Gup 945/20 oferta od (wskazać oferenta)
3. Za wpłatę w terminie uważa się wadium, które wpłynęło na rachunek wskazany w pkt 2 minimum w dniu upływu terminu składania ofert
4. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta została wybrana zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia
5. W przypadku uchylenia się Oferenta od zawarcia umowy sprzedaży, braku wpłaty ceny zgodnie z warunkami regulaminu oferent, którego oferta została wybrana traci wadium na rzecz masy upadłości niezależnie od przyczyny
6. Skutek utraty wadium nastąpi również w przypadku, gdy dane podane w ofercie okażą się nieprawdziwe, w szczególności braku spełnienia wymogów co do zgód i uchwał wymaganych w przepisach prawa, ujawnienie przesłanek wyłączenia po otwarciu ofert.
7. Wadium Oferentów, których oferty nie zostaną wybrane lub podlegają odrzuceniu ulegną zwrotowi w terminie do 10 dni bez odsetek na wskazane w ofercie konto bankowe, zaś w przypadku braku wskazania zwrotnie na konto bankowe z którego wpłata nastąpiła.

KANCELARIA SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI
SYNDYK MAŁGORZATA RUTKOWSKA

8. W przypadku unieważnienia postępowania wadium ulega zwrotowi

§ 9 OGŁOSZENIE WARUNKÓW SPRZEDAŻY

1. Oferenta, którego oferta została wybrana Syndyk zawiadamia pisemnie o wyniku w terminie 7 dnia od dnia zakończenia postępowania. Do zawiadomienia Syndyk dołącza kopię protokołu postępowania.
2. Informację o dokonany rozstrzygnięciu bez podania danych wybranego oferenta syndyk publikuje na stronie internetowej www.mrk.com.pl

§ 10 ZAWIADOMIENIA

1. Zawiadomienia związane z tokiem postępowania dokonywane są wyłącznie poprzez umieszczenie informacji na stronie internetowej www.mrk.com.pl
2. Zawiadomienia pisemne kierowane są na wskazane przez oferentów adresy pisemne oraz adresy e-mail w przypadku ich wskazania.

§ 11 WARUNKI ZAWARCIA UMOWY SPRZEDAŻY

1. Oferent, którego oferta zostanie wybrana zobowiązany jest do zapłaty całej oferowanej ceny (po odliczeniu wadium) w terminie nie dłuższym niż 60 dni od dnia zatwierdzenia wyboru oferenta przez Sędziego Referenta jednak nie później niż na 14 dni przed dniem planowanego zawarcia umowy sprzedaży
2. Wpłaty należy dokonać na wskazany do wpłaty wadium rachunek bankowy. W tytule przelewu należy wpisać „ostateczna cena sprzedaży w sprawie XIX GUp 945/20
3. Termin uważa się za zachowany wyłącznie wówczas, gdy w terminie o którym mowa powyżej nastąpi wpływ środków na konto bankowe, a brak zapłaty ceny traktowany jest jako uchylenie się od zawarcia umowy sprzedaży ze skutkiem utraty wadium, chyba że strony ustalą inny skutek z uwzględnieniem okoliczności
4. Wszelkie koszty związane z przeniesieniem własności przedmiotu sprzedaży ponosi Kupujący w tym w szczególności taksę notarialną oraz należny na rzecz Skarbu Państwa podatek od czynności cywilno- prawnych, opłaty sądowe od wpisu do KW.
5. Umowa przenosząca własność na nabywcę zostanie zawarta przed notariuszem wybranym przez Syndyka niezwłocznie po prawomocnym zatwierdzeniu wyboru oferenta przez Sędziego Wyznaczonego w postępowaniu upadłościowym w oparciu o treść art. 491² Ustawy prawa upadłościowego w zw. z art. 321 ust 1 oraz w zw. z art. 491⁵ust 2 ustawy Prawo Upadłościowe.
6. Z dniem zawarcia umowy przenoszącej własność na Kupującego przechodzi ryzyko przypadkowej utraty lub uszkodzenia Przedmiotu Sprzedaży jak również wszystkie koszty związane z utrzymaniem przedmiotu sprzedaży
7. Sprzedaż Przedmiotu sprzedaży ma skutki sprzedaży egzekucyjnej zgodnie z treścią art. 313 ust 1 i 2 Ustawy Prawo Upadłościowe

KANCELARIA SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI
SYNDYK MAŁGORZATA RUTKOWSKA

8. Rękojmia z tytułu braków i wad fizycznych przedmiotu sprzedaży jest wyłączona nadto kupującemu nie przysługuje prawo zwrotu Przedmiotu sprzedaży
9. Wydane przedmiotu sprzedaży nastąpi w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego chyba że kupujący i Syndyk poczynią odrębne ustalenia co do terminu wcześniejszego

§ 12 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego oraz Prawa Upadłościowego
2. Regulamin sprzedaży może być zmieniony albo odwołany bez podania przyczyny, do skutecznego dokonania zmiany wystarczy zamieszczenie nowej treści na stronie internetowej syndyka www.mrk.com.pl w zakładce aktualności
3. Wszelkie rozstrzygnięcia Syndyka są ostateczne i nie mogą podlegać zaskarżeniu za wyjątkiem sytuacji przewidzianych w art. 491^{12a} Ustawy prawo upadłościowe oraz w trybie uregulowanym tą ustawą.
4. Wszelkie czynności w sprawie uregulowanym Regulaminem wykonuje Syndyk Masy Upadłości Dariusza Zalewskiego- doradca restrukturyzacyjny Małgorzata Rutkowska
5. Wskazuje się następujące dane adresowe Syndyka
 - a. Kancelaria Syndyka masy Upadłości Małgorzaty Rutkowskiej 08-110 Siedlce ul. J. Piłsudskiego 18
 - b. Dane telefoniczne 25 308 19 97, 503 134 729
 - c. Adres poczty elektronicznej: biuro@mrk.com.pl