

Gdańsk, dnia 31 maja 2024 r.

## REGULAMIN POSTĘPOWNIA

dotyczący sprzedaży udziału w nieruchomości w trybie z wolnej ręki (dalej jako:

„Regulamin”)

wchodzącej w skład majątku osoby nieprowadzącej działalności gospodarczej Agaty Kościuszko, PESEL 91120504361, wobec której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy ogłosił upadłość; sygn. akt GD1G/GUp/18/2022 (dalej jako:

„Postępowanie”).

### §1

#### [Przedmiot sprzedaży]

1. Przedmiotem sprzedaży w trybie z wolnej ręki jest udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości - lokalu mieszkalnym nr 85 o powierzchni użytkowej 54,62 m<sup>2</sup>, który składa się z dwóch pokoi, pokoju z aneksem kuchennym, przedpokoju i łazienki z wc, znajdujący się na parterze (1 kondygnacji), w budynku wielolokalowym, 8-klatkowym, IV-kondygnacyjnym położonym w Krakowie, dzielnicy XII Bieżanów-Prokocim, obręb 105 Podgórze przy ul. Henryka i Karola Czeźców 28, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00567092/8 (dalej jako: „**Nieruchomość**”).
2. Przedmiotowa Nieruchomość zlokalizowana jest w Krakowie, gmina Kraków, powiat Kraków, województwo małopolskie.
3. Wartość udziału w Nieruchomości została oszacowana na kwotę 244.200,00 PLN, zaś wartość dla sprzedaży wymuszonej została oszacowana na kwotę 183.150,00 PLN, zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 20 września 2023 r., złożonym do akt postępowania upadłościowego.
4. Operat szacunkowy udziału w Nieruchomości jest dostępny u syndyka po wcześniejszym kontakcie mailowym na adres e-mail: [kamil@kamilkosior.pl](mailto:kamil@kamilkosior.pl).
5. Sprzedaż przeprowadzana jest w trybie z wolnej ręki na podstawie postanowienia Sędziego -Komisarza z dnia 12 lutego 2024 r., sygn. akt GD1G/GUp/18/2022.

### §2

#### [Cena minimalna/Warunki zbycia]

1. Cena minimalna dla przedmiotu sprzedaży wynosi: **183.150,00 PLN netto (słownie: sto osiemdziesiąt trzy tysiące sto pięćdziesiąt złotych 00/100)**. Sprzedaż Nieruchomości może nastąpić za cenę nie niższą od ceny minimalnej.
2. Nabywca pokryje wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z nabyciem udziału w Nieruchomości, zaś zapłata całej ceny nastąpi przed podpisaniem umowy sprzedaży na rachunek bankowy masy upadłości.

### §3

#### [Organizacja sprzedaży Nieruchomości]

1. Postępowanie na sprzedaż z wolnej ręki ma charakter pisemny, ofertowy.
2. Oferta o najwyższej proponowanej cenie sprzedaży spełniająca warunki wskazane w §4 niniejszego Regulaminu wiąże oferenta i stanowi najkorzystniejszą ofertę w toku postępowania.
3. Wyboru najkorzystniejszej oferty dokona syndyk masy upadłości.
4. Warunkiem uczestnictwa w postępowaniu na sprzedaż nieruchomości jest wpłacenie wadium w terminie wskazanym w §3 ust. 6 Regulaminu w wysokości **5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych)** na rachunek bankowy masy upadłości w Santander Bank Polska S.A prowadzony dla masy upadłości Agaty Kościuszko: nr rachunku **88**

1090 1098 0000 0001 4826 6468, z oznaczeniem na przelewie: „Wadium nieruchomości Czczów”.

5. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta została wybrana, będzie zaliczone na poczet ceny nabycia przez niego przedmiotu sprzedaży.
6. Wadium należy uiścić najpóźniej **do dnia 09 lipca 2024 r.**, przy czym o potwierdzeniu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek bankowy wskazany w ust. 4 powyżej niniejszego Regulaminu.

#### **§4**

##### **[Miejsce i termin składania ofert. Wymogi formalne oferty]**

1. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:
  - a. Dane oferenta: imię i nazwisko, PESEL, nazwę firmę (o ile dotyczy) oraz dokładny adres oferenta i numer telefonu kontaktowego oraz adres e-mailowy do kontaktu.
  - b. Osoby prawne winny złożyć aktualny dokument wskazujący status prawny oferenta (zaświadczenie/wydruk o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub aktualny odpis z Rejestru Przedsiębiorców KRS) wraz z oświadczeniem, że wszystkie wpisy oraz dane w nim zawarte pozostają aktualne na dzień złożenia oferty. Osoby fizyczne winny złożyć kserokopię dowodu osobistego. Osoby zagraniczne powinny przedłożyć:
    - oryginał lub poświadczoną notarialnie kopię z właściwego rejestru przedsiębiorców wraz z tłumaczeniem sporządzonym przez tłumacza przysięgłego wydane w okresie do 1 miesiąca przed datą ogłoszenia o sprzedaży,
    - oferenci z krajów spoza Unii Europejskiej winni przestawić zgodę bądź wystąpienie o zgodę do Ministra Spraw Wewnętrznych Rzeczypospolitej Polskiej,
    - w przypadku oddziałów osób zagranicznych mających siedzibę na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, także odpis z Krajowego Rejestru Sądowego potwierdzający rejestrację oddziału,
    - w przypadku przedstawicielstwa osoby zagranicznej także zaświadczenie o wpisie do rejestru przedstawicielstw.
  - c. Kserokopię wpłaty wadium poświadczoną przez osobę lub osoby uprawnione do reprezentacji lub potwierdzenie przelewu stanowiący wydruk komputerowy bankowości elektronicznej.
  - d. Oferowaną cenę z rozbitiem netto/brutto (jednoznaczne oznaczenie cyfrowe i słowne).
  - e. Oświadczenie oferenta, że oferent nie jest syndykiem lub sędzią-komisarzem ani też małżonkiem, wstępnym, zstępnym, rodzeństwem oraz powinowatym w tej samej linii lub stopniu syndyka lub sędziego-komisarza, jak również nie jest przedstawicielem Upadłej;
  - f. Oświadczenie oferenta, że nie wszczęto wobec niego postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego.
  - g. Wszelkie zezwolenia, promesy lub zgody, jeżeli ze względu na osobę czy firmę nabywcy są wymagane według stanu prawnego na dzień złożenia oferty.
  - h. Oświadczenia:
    - o zapoznaniu się z regulaminem postępowania na sprzedaż Nieruchomości i braku jakichkolwiek zastrzeżeń z tego tytułu,
    - zapoznaniu się z operatem szacunkowym Nieruchomości i jej stanem faktycznym i prawnym i braku jakichkolwiek zastrzeżeń z tego tytułu,
    - stanowiącego, że oferent jest związany ofertą od chwili wpłacenia wadium do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności Nieruchomości.
  - i. Zobowiązanie oferenta do pokrycia wszystkich kosztów i opłat związanych z zawarciem umowy sprzedaży Nieruchomości.

- j. Podpisy osób uprawnionych do reprezentacji i składania oświadczeń woli w zakresie nabycia Nieruchomości w imieniu oferenta, w przypadku podmiotów zagranicznych wymagane jest poświadczenie zgodności podpisu przez notariusza lub konsula Rzeczypospolitej Polskiej właściwego ze względu na siedzibę osoby zagranicznej. Oferenci działający przez pełnomocników zobowiązani są dodatkowo do złożenia dokumentu pełnomocnictwa w oryginale. Pełnomocnictwo powinno dokładnie określać zakres umocowania pełnomocnika pod rygorem odrzucenia oferty na skutek przyjęcia, że pełnomocnik nie jest prawidłowo umocowany. Pełnomocnictwo udzielone przez osoby zagraniczne powinno być przedłożone wraz z tłumaczeniem na język polski sporządzonym przez tłumacza przysięgłego; nadto powinno być opatrzone czytelnym podpisem mocodawcy oraz zawierać imię, nazwisko oraz funkcję mocodawcy wraz z poświadczeniem za zgodność z oryginałem przez notariusza lub właściwego ze względu na siedzibę osoby zagranicznej konsula Rzeczypospolitej Polskiej.
2. Pisemne oferty pod rygorem ich zwrotu należy składać w języku polskim osobiście, przesyłką pocztową, listem poleconym albo przesyłką kurierską w zamkniętych opieczetowanych kopertach z napisem: „Oferta na zakup udziału w nieruchomości sygn. akt sygn. akt GD1G/GUp/18/2022” **w terminie do dnia 09 lipca 2024 r. do godziny 17:00 na adres: Kamil Kosior- syndyk, ul. Jaśkowa Dolina 17, 80-252 Gdańsk.** O zachowaniu terminu decyduje data wpływu do biura syndyka a nie data nadania.
3. Oferty można składać również drogą mailową na e-mail: [kamil@kamilkosior.pl](mailto:kamil@kamilkosior.pl). Oferta złożona elektronicznie musi spełniać wszystkie powyższe wymogi i być opatrzona kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

## §5

### [Rozstrzygnięcie]

1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **10 lipca 2024 roku o godzinie 11.00** w siedzibie biura syndyka (adres w §4 ust. 2 powyżej).
2. Syndyk zastrzega sobie prawo przeprowadzenia dodatkowych negocjacji w razie, gdyby zbieżność ofert uniemożliwiała ich wybór, w szczególności, gdyby dwóch lub więcej oferentów wskazało identyczną najkorzystniejszą cenę nabycia Nieruchomości. W takim przypadku syndyk przeprowadza dodatkowe negocjacje pisemne w formie elektronicznej w ciągu 3 dni roboczych od dnia otwarcia ofert. Oferent, którego oferta zostanie wybrana w procesie dodatkowych negocjacji będzie zobowiązany do przesłania w formie pisemnej bądź w sposób określony w §4 ust. 3 powyżej, w ciągu 3 dni roboczych, podpisanej przez osobę uprawnioną, na adres Biura syndyka potwierdzenia złożonej elektronicznie oferty.
3. Syndyk niezwłocznie po przeprowadzeniu postępowania poinformuje oferentów o przyjęciu lub odrzuceniu ich oferty.
4. Oferta, która nie została wybrana przez syndyka przestaje wiązać oferenta z chwilą ogłoszenia wyboru zwycięskiej oferty lub innego zakończenia postępowania w sposób wynikający z niniejszego Regulaminu lub obowiązujących przepisów prawa.
5. Syndyk ma prawo swobodnego wyboru oferty, odstąpienia od postępowania lub jego unieważnienia w całości lub w części bez podania przyczyny oraz ma prawo do unieważnienia wyniku postępowania lub odstąpienia od oferty w całości lub w części bez podania przyczyny.
6. Postępowanie zostanie przeprowadzone także w przypadku, gdy wpłynię tylko jedna oferta.

## §6

### [Zawarcie transakcji sprzedaży]

1. Syndyk zawrze umowę sprzedaży w terminie nie dłuższym niż 1 (jeden) miesiąc od dnia wyboru oferenta, przy czym syndyk może w uzasadnionych przypadkach termin ten wydłużyć.
2. Warunkiem zawarcia umowy sprzedaży jest zapłata całej ceny na rachunek bankowy wskazany do wpłaty wadium najpóźniej w dzień zawarcia aktu notarialnego - umowy przenoszącej własność udziału Nieruchomości; środki pieniężne tytułem zapłaty całej ceny (z potrąceniem kwoty wpłaconego wadium) muszą znajdować się w tym dniu na wskazanym rachunku bankowym masy upadłości (być na nim zaksięgowane).
3. Za dzień zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w niniejszym Regulaminie.
4. Brak zapłaty całości ceny w powyższym terminie powoduje brak wybór danego oferenta albo unieważnienie postępowania, wg uznania syndyka.
5. Oferent, który będzie się uchylał od zawarcia umowy, nie zawrze umowy w terminie i na warunkach zawartych w niniejszym Regulaminie, traci wadium na rzecz masy upadłości. W tym wypadku, niezależnie od utraty wadium, oferent zobowiązany jest do pokrycia wszystkich kosztów i opłat związanych z przygotowaniem umowy przez syndyka.
6. Wadium oferentów, których oferty nie zostały wybrane zostanie zwrócone bez odsetek na rachunek bankowy wskazany przez oferentów w terminie 14 dni od dnia zakończenia postępowania i podpisania umowy z wybranym nabywcą.
7. Termin i miejsce zawarcia umowy sprzedaży wyznacza syndyk.
8. Wszelkie opłaty i koszty (w tym notarialne) związane z zawarciem umowy sprzedaży ponosi w całości wyłącznie strona kupująca Nieruchomość.
9. Celem uniknięcia wątpliwości, wyłącza się uprawnienie oferenta do żądania zapłaty podwójnego wadium.
10. Oferent przyjmuje do wiadomości, iż sprzedaż Nieruchomości ma charakter egzekucyjny i nie będzie on wnosził w stosunku do syndyka masy upadłości żadnych roszczeń związanych ze stanem przedmiotu sprzedaży (art. 313 PU w zw. z art. 879 kodeksu postępowania cywilnego).

## §7

### [Warunki dodatkowe]

1. Syndyk zastrzega sobie prawo zakończenia niniejszego postępowania bez podania przyczyny.
2. Syndyk zastrzega sobie pierwszeństwo wyboru kancelarii notarialnej dla zawarcia aktu notarialnego.

Syndyk Kamil Kosior

