

REGULAMIN CZWARTEJ SPRZEDAŻY

prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w obrębie Biała, w granicach działek nr 395 i 411 AM –AA, o łącznej powierzchni 5,43 ha, gmina Chojnów, powiat legnicki, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Złotoryi, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr LE1Z/00042737/8

Użyte w Regulaminie sformułowania oznaczają:

1. „upadły” – Tomasz Downar - Zapolski, jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej ;
2. „przedmiot sprzedaży” – prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w obrębie Biała, w granicach działek nr 395 i 411 AM –AA, o łącznej powierzchni 5,43 ha, gmina Chojnów, powiat legnicki, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Złotoryi, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr LE1Z/00042737/8;
3. „minimalna cena zakupu” – zaoferowana łączna cena kupna przedmiotu sprzedaży nie może być niższa niż 40.000,00 zł (czterdzieści tysięcy złotych 00/100) ;
4. „Syndyk” – syndyk masy upadłości Tomasza Downara - Zapolskiego, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, ustanowiony postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 02 lutego 2018 r., sygn. VIII GUp 208/17.

§ 1 Oświadczenia syndyka masy upadłości

1. Sprzedaż organizuje i przeprowadza Syndyk masy upadłości Tomasza – Downara - Zapolskiego, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, ustanowiony postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 02 lutego 2018 r., sygn. VIII GUp 208/17.
2. Syndyk masy upadłości oświadcza, że uzyskał zgodę na sprzedaż należącego do upadłego prawa własności nieruchomości w trybie sprzedaży z wolnej ręki na mocy postanowienia Sędziego – komisarza Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 15 lipca 2020 r., wydanego pod sygn. VIII GUp 208/17.
3. Syndyk masy upadłości oświadcza, że zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. 2020 poz. 1228).
 - a. sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej,
 - b. nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłej, także powstałych po ogłoszeniu upadłości,

- c. sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych Sędziemu – komisarzowi.

§ 2 Przedmiot sprzedaży

1. Przedmiotem sprzedaży jest:

prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w obrębie Biała, w granicach działek nr 395 i 411 AM –AA, o łącznej powierzchni 5,43 ha, gmina Chojnów, powiat legnicki, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Złotoryi, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr LE1Z/00042737/8.

§3 Warunki nabycia nieruchomości rolnej wynikające z przepisów ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. Dz.U.2019 poz. 1362 z dalszymi zmianami) (dalej: u.k.u.r.)

1. W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli spełnia on przesłanki określonej w art. 3 ust. 1 u.k.u.r.
2. W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu, o którym mowa w ust.1, albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (dalej jako: KOWR) działającemu na rzecz Skarbu Państwa.
3. Prawo pierwokupu nieruchomości rolnej może być wykonane przez KOWR w ciągu miesiąca od otrzymania zawiadomienia o treści warunkowej umowy sprzedaży. Niezłożenie przez KOWR w terminie miesiąca oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu oznacza możliwość zawarcia docelowej umowy przenoszącej własność.

§4 Obwieszczenie o sprzedaży

1. Syndyk zaprasza do udziału w sprzedaży poprzez zamieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, na stronie internetowej www.upadlosckonsumenckawroclaw.pl oraz na internetowych, ogólnodostępnych portalach ogłoszeniowych obwieszczenia informującego o trybie, terminie, miejscu i warunkach sprzedaży nieruchomości, które powinny się ukazać nie później niż 4 tygodnie przed rozstrzygnięciem,
2. Obwieszczenie o sprzedaży, które ukaże się w miejscach wskazanych w pkt 1 zawiera, co najmniej:
 - a. nazwę i adres sprzedającego;
 - b. miejsce i termin zapoznania się ze szczegółową ofertą syndyka oraz z treścią regulaminu;
 - c. wysokość wadium;
 - d. miejsce i termin składania ofert;

§ 5 Wadium

1. Warunkiem koniecznym do przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości **4.000,00 zł (cztery tysiące złotych 00/100)** na rachunek masy upadłości **21 1050 1575 1000 0092 5242 7787**
2. Wadium zabezpiecza zawarcie umowy sprzedaży i zapłatę całej ceny.
3. Wadium winno być zaksięgowane na rachunku masy upadłości wskazane w pkt 1 niniejszego paragrafu do dnia i godziny wyznaczonej na składanie ofert, tj. **25.08.2020 r. do godz. 12.00.**
4. Oferentom niewybranym syndyk zwraca wadium w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.

§ 6 Oferta nabycia przedmiotu sprzedaży

1. Oferta nabycia przedmiotu sprzedaży powinna zostać sporządzona w formie pisemnej i zawierać:
 - a. dokładne oznaczenie składającego ofertę zawierające: imię i nazwisko (w przypadku osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej – firmę/nazwę oferenta), miejsce zamieszkania (w przypadku osoby prawnej lub innej jednostki organizacyjnej – adres siedziby), nr dowodu osobistego, PESEL, NIP, REGON, KRS, adres korespondencyjny, wskazanie osoby upoważnionej do reprezentacji, telefon, e-mail;
 - b. dokument potwierdzenia wpłaty wadium zgodnie z §4 niniejszego Regulaminu;
 - c. oferowaną cenę zakupu lokalu, nie niższą jednak niż minimalna cena zakupu;
 - d. aktualny odpis z KRS lub wydruk potwierdzający wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (w przypadku gdy oferentem jest przedsiębiorca);
 - e. dokumenty umocowujące do działania w imieniu oferenta;
 - f. w razie ustanowienia pełnomocnika – pełnomocnictwo w formie wymaganej do dokonania czynności, dla której pełnomocnik został ustanowiony;
 - g. w razie zakupu przez małżonków nieruchomości do majątku wspólnego – oferta powinna zostać złożona przez oboje małżonków lub przez jednego małżonka legitymującego się pisemnym pełnomocnictwem drugiego małżonka w formie wymaganej do dokonania czynności, dla której pełnomocnik został ustanowiony;
 - h. pisemne zobowiązanie się oferenta do pokrycia wszystkich kosztów związanych ze sprzedażą oraz uiszczenia ceny przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego.
2. Do oferty należy dołączyć:
 - a. oświadczenie oferenta, że zapoznał się z warunkami postępowania określonymi w niniejszym Regulaminie, a także, że spełnia jego warunki i przyjmuje warunki postępowania określone w niniejszym Regulaminie bez żadnych zastrzeżeń;

- b. oświadczenie oferenta, że zapoznał się z księgą wieczystą nieruchomości stanowiącej przedmiot sprzedaży oraz znany jest mu stan faktyczny i prawny tej nieruchomości oraz że przyjmuje go bez zastrzeżeń i nie będzie dochodził w przyszłości żadnych roszczeń z tytułu nabycia przedmiotu sprzedaży w stosunku do syndyka masy upadłości i upadłych;
 - c. oświadczenie, że oferent nie należy do kręgu osób wymienionych w pkt 5 lit. a niniejszego paragrafu.
- 3. Wzór oferty stanowi Załącznik 1 do niniejszego Regulaminu (wzór stanowi jedynie przykładową formę opracowania oferty).
- 4. Oferta wraz z załącznikami, stanowiącymi jej integralną część, powinna być podpisana przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu oferenta.
- 5. Przy dokonywaniu wyboru oferty nie będą brane pod uwagę oferty:
 - a. złożone przez Syndyka, Sędziego-komisarza, ich małżonków, dzieci, rodziców oraz rodzeństwo,
 - b. nie spełniające któregokolwiek z wymogów określonych w niniejszym regulaminie, niekompletne w tym nie zawierające oświadczeń, o których mowa w pkt 2 niniejszego paragrafu,
 - c. warunkowe, nieczytelne lub z innymi zastrzeżeniami.
- 5. Oferent składający ofertę pozostaje nią związany przez cały czas określony w Regulaminie do daty rozstrzygnięcia sprzedaży. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

§ 7 Wybór najkorzystniejszej oferty

- 1. Oferty składać należy w nieprzekraczalnym terminie do dnia **25.08.2020 r. do godz. 12:00** bezpośrednio w siedzibie Syndyka adw. Magdaleny Czystych Kancelaria Adwokacka przy Al. Armii Krajowej 4b/7 we Wrocławiu w dni robocze w godzinach od 9.00 do 15.00 lub pocztą, przesyłając ją listem poleconym na podany powyżej adres siedziby Syndyka. W przypadku złożenia oferty za pośrednictwem poczty, o zachowaniu terminu decyduje data i godzina wpływu oferty do siedziby Syndyka.
- 2. Oferta wraz z wymaganymi załącznikami powinna zostać umieszczona w zamkniętej kopercie oraz zawierać wyraźny dopisek: **„NIE OTWIERAĆ PRZED 25.08.2020 r. godz. 12.30 – SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI”**.
- 3. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **25.08.2020 r. o godz. 12.30** w siedzibie syndyka masy upadłości.
- 4. W trakcie otwarcia ofert Syndyk odczyta nazwę i adres oferenta oraz oferowaną cenę.

5. Oceny złożonych w terminie określonym w pkt 1 niniejszego paragrafu ofert dokona Syndyk w dniu złożenia ofert lub nie później niż w terminie 7 dni od daty otwarcia ofert.
6. Podstawowe kryterium wyboru oferty przez Syndyka stanowi najwyższa zaoferowana cena równa minimalnej cenie zakupu lub wyższa od niej.
7. W przypadku, gdy dwie najwyższe oferty będą jednakowe syndyk może przeprowadzić dodatkową licytację ustną lub negocjacje z oferentami, w celu sprzedaży nieruchomości za jak najkorzystniejszą cenę. W licytacji uczestniczą oferenci, którzy zaoferowali dwie najwyższe jednakowe oferty. Licytacja odbywa się w dniu otwarcia ofert lub w ciągu 14 dni, o czym syndyk poinformuje w dniu otwarcia ofert do protokołu, telefonicznie lub mailowo.
8. Syndyk dopuszcza możliwość przeprowadzenia licytacji, o której mowa w pkt 7 niniejszego paragrafu w drodze telekonferencji.
9. Zasady licytacji są następujące:
 - a. licytacja ma formę ustną i rozpoczyna się od wywołania najwyższej ceny zaproponowanej przez oferentów w ofertach pisemnych,
 - b. postąpienie nie może wynosić mniej niż 0,1 % ceny, o której mowa w ppkt 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.
10. Informacji o wyborze najkorzystniejszej oferty Syndyk udziela do protokołu, a także telefonicznie lub w drodze mailowej na wniosek zainteresowanych oferentów.

§ 8. Warunki sprzedaży

1. W terminie do dwóch miesięcy od dnia wyboru najkorzystniejszej oferty nabycia przedmiotu sprzedaży, uczestnik postępowania, którego oferta została wybrana, zobowiązany jest zawrzeć z syndykiem warunkową umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego w kancelarii notarialnej wskazanej przez syndyka.
2. Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, nastąpi w terminie wyznaczonym przez syndyka. O terminie Syndyk zawiadomi telefonicznie, mailowo lub pisemnie uczestnika postępowania, którego oferta została wybrana.
3. W terminie do dwóch miesięcy od upływu terminu na złożenie przez KOWR oświadczenia o skorzystaniu z prawa nabycia nieruchomości, uczestnik postępowania, o którym mowa w ust.1 zobowiązany jest zawrzeć z syndykiem docelową umowę przenoszącą własność przedmiotu sprzedaży. Zawarcie umowy przenoszącej własność nastąpi w trybie określonym w ust. 2.

§ 9. Cena nabycia

1. Uiszczenie pozostałej ceny nabycia przez uczestnika postępowania nastąpi w drodze przelewu na rachunek bankowy masy upadłości nr **21 1050 1575 1000 0092 5242 7787** przy

czym wpłata całej ceny winna zostać zaksięgowana na rachunku przed uzgodnionym przez strony terminem zawarcia umowy.

2. Cena nabycia przedmiotu sprzedaży nie może zostać uiszczona przez potrącenie.
3. Nieuiszczenie przez uczestnika postępowania całej ceny nabycia przedmiotu sprzedaży lub uiszczenie jej jedynie w części, albo też niestawienie się przez niego bez usprawiedliwienia w terminie wskazanym w zawiadomieniu, o którym mowa w § 7 pkt 1 i 2 niniejszego regulaminu będzie traktowane jako uchylenie się przez tego uczestnika postępowania od zawarcia Umowy Sprzedaży.
4. W przypadku zaistnienia sytuacji opisanej w pkt 3 niniejszego paragrafu uczestnik postępowania traci prawa wynikające z przyjęcia jego oferty, w szczególności nie będzie mu przysługiwało roszczenie o przeniesienie prawa własności przedmiotu sprzedaży. Syndyk nadto będzie uprawniony do zatrzymania wadium. W takiej sytuacji oferent wybrany wykluczony zostaje z ewentualnych dalszych sprzedaży organizowanych przez Syndyka na tę lub inną nieruchomość lub inny przedmiot.

§ 10. Postanowienia końcowe

1. **Koszty sporządzenia umowy sprzedaży, w tym opłaty notarialne, wszelkie koszty opłat sądowych oraz podatek PCC ponosi nabywca przedmiotu sprzedaży.**
2. Syndyk zastrzega sobie prawo odstąpienia od niniejszego postępowania bez podania przyczyn jak również wprowadzenia zmian w niniejszym regulaminie.
3. Syndyk nie odpowiada za stan prawny i fizyczny przedmiotu sprzedaży oraz składników wchodzących w jego skład. Rękojmia za wady nieruchomości zostaje wyłączona.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r.), w szczególności przepisy art. 66-71 Kodeksu cywilnego.

Wrocław, dnia2020 r.

Magdalena Czyszczoń

Syndyk

Załącznik:

- 1) *Załącznik 1 - Wzór oferty nabycia przedmiotu sprzedaży*

....., dnia

OFERTA NABYCIA

prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w obrębie Biała, w granicach działek nr 395 i 411 AM –AA, o łącznej powierzchni 5,43 ha, gmina Chojnów, powiat legnicki, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Złotoryi, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr LE1Z/00042737/8

OFEROWANA CENA NABYCIA
(słownie:.....)

DANE OFERENTA*:

Imię i nazwisko/firma/nazwa osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej

Nr dowodu osobistego, PESEL, NIP, REGON, KRS

Miejsce zamieszkania/Adres siedziby/

Adres korespondencyjny

Numer telefonu, e-mail

W przypadku osób pozostających w związku małżeńskim należy wskazać, czy przedmiot sprzedaży nabywany jest do majątku wspólnego małżonków

DANE PEŁNOMOCNIKA/PRZEDSTAWICIELA USTAWOWEGO OFERENTA:

Imię i nazwisko/firma/nazwa osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej

Adres korespondencyjny

Numer telefonu, e-mail

1. Zobowiązuję się do pokrycia wszystkich kosztów związanych ze sprzedażą oraz uiszczenia ceny przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego.
2. Oświadczam, że zapoznałem/am się z warunkami postępowania określonymi w Regulaminie IV Sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w obrębie Biała, w granicach działek nr 395 i 411 AM – AA, o łącznej powierzchni 5,43 ha, gmina Chojnów, powiat legnicki, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Złotoryi, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr LE1Z/00042737/8 (dalej: Regulamin) i spełniam jego warunki i przyjmuje warunki postępowania określone w Regulaminie bez żadnych zastrzeżeń.
3. Oświadczam, że zapoznałem/am się z księgą wieczystą nieruchomości stanowiącej przedmiot sprzedaży oraz znany jest mi stan faktyczny i prawny tej nieruchomości i przyjmuje go bez zastrzeżeń i nie będę dochodził w przyszłości żadnych roszczeń z tytułu nabycia przedmiotu sprzedaży w stosunku do Syndyka i upadłego.
4. Oświadczam, że nie należę do kręgu osób wymienionych w § 5 pkt 5 lit a Regulaminu.

.....

(Podpis oferenta)

***Niepotrzebne skreślić**

Załączniki:

1.	Pełnomocnictwo	
2.	Potwierdzenie wpłaty wadium	
3.	Aktualny odpis z KRS/ wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej	
4.		

