

REGULAMIN SPRZEDAŻY W TRYBIE Z WOLNEJ RĘKI

w postępowaniu upadłościowym Spółdzielni Mieszkaniowej Ziemi Krakowskiej w likwidacji w upadłości z siedzibą w Krakowie, które toczy się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygnaturą akt VIII GUp 11/16

I. Przedmiot sprzedaży

Przedmiotem sprzedaży jest **prawo własności**:

1. działki o numerze **295/5**, o powierzchni **134 m²**, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KR1P/00285988/5**, za cenę nie niższą niż 278,23 zł brutto/m², tj. za cenę w łącznej wysokości nie niższej niż **37.280,00 zł brutto** (słownie: trzydzieści siedem tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych 00/100),
2. działki o numerze **439/12**, o powierzchni **181m²**, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KR1P/00276565/8**, za cenę nie niższą niż 278,23 zł brutto/ m², tj. za cenę w łącznej wysokości nie niższej niż **50.360,00 zł brutto** (słownie: pięćdziesiąt tysięcy trzysta sześćdziesiąt złotych 00/100),
3. działki o numerze **448/4**, o powierzchni **1m²**, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KR1P/00250645/5**, za cenę nie niższą niż 256,59 zł brutto/ m², tj. za cenę w łącznej wysokości nie niższej niż **256,00 zł brutto** (słownie: dwieście pięćdziesiąt sześć złotych 00/100),
4. działki o numerze **539/9**, o powierzchni **365m²**, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KR1P/00236273/2**, za cenę nie niższą niż 321,51 zł brutto/ m², tj. za cenę w łącznej wysokości nie niższej niż **117.352,00 zł brutto** (słownie: sto siedemnaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt dwa złote 00/100),
5. działki o numerze **539/16**, o powierzchni **312m²**, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KR1P/00236273/2**, za cenę nie niższą niż 321,51 zł brutto/ m², tj. za cenę w łącznej wysokości nie niższej niż **100.312,00 zł brutto** (słownie: sto tysięcy trzysta dwanaście złotych 00/100),

6. działki o numerze **539/17**, o powierzchni **1.109m²**, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KR1P/00236273/2**, za cenę nie niższą niż 321,51 zł brutto/ m², tj. za cenę w łącznej wysokości nie niższej niż **356.560,00 zł brutto** (słownie: trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset sześćdziesiąt złotych 00/100),
7. działki o numerze **605**, o powierzchni **218m²**, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KR1P/00236273/2**, za cenę nie niższą niż 278,23 zł brutto/ m², tj. za cenę w łącznej wysokości nie niższej niż **60.656,00 zł brutto** (słownie: sześćdziesiąt tysięcy sześćset pięćdziesiąt sześć złotych 00/100),
8. działki o numerze **596/4**, o powierzchni **234m²**, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KR1P/00174280/1**, za cenę nie niższą niż 256,59 zł brutto/ m², tj. za cenę w łącznej wysokości nie niższej niż **60.040,00 zł brutto** (słownie: sześćdziesiąt tysięcy czterdzieści złotych 00/100),
9. działki o numerze **596/5**, o powierzchni **23m²**, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KR1P/00174280/1**, za cenę nie niższą niż 256,59 zł brutto/ m², tj. za cenę w łącznej wysokości nie niższej niż **5.904,00 zł brutto** (słownie: pięć tysięcy dziewięćset cztery złote 00/100),
10. działki o numerze **594/2** o powierzchni **417m²**, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KR1P/00174280/1**, za cenę nie niższą niż 321,51 zł brutto/ m², tj. za cenę w łącznej wysokości nie niższej niż **134.072,00 zł brutto** (słownie: sto trzydzieści cztery tysiące siedemdziesiąt dwa złote 00/100),
11. działki o numerze **594/19** o powierzchni **128m²**, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KR1P/00174280/1**, za cenę nie niższą niż 278,23 zł brutto/ m², tj. za cenę w łącznej wysokości nie niższej niż **35.616,00 zł brutto** (słownie: trzydzieści pięć tysięcy sześćset szesnaście złotych 00/100),
12. działki o numerze **595/8** o powierzchni **54m²**, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KR1P/00174280/1**, za cenę nie niższą niż 256,59 zł brutto/ m², tj. za cenę w łącznej wysokości nie niższej niż **13.856,00 zł brutto** (słownie: trzynaście tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych 00/100),

13. działki o numerze **595/12** o powierzchni **77m²**, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KR1P/00174280/1**, za cenę nie niższą niż 278,23 zł brutto/ m², tj. za cenę w łącznej wysokości nie niższej niż **21.424,00 zł brutto** (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy czterysta dwadzieścia cztery złote 00/100),
14. działki o numerze **450/11** o powierzchni **256m²**, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KR1P/00174280/1**, za cenę nie niższą niż 256,59 zł brutto/ m², tj. za cenę w łącznej wysokości nie niższej niż **65.688,00 zł brutto** (słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt osiem złotych 00/100).

Łącznie cena wywoławcza dla wszystkich działek wynosi **1.059.376,00 zł brutto** (słownie: *jeden milion pięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt sześć złotych*), **co stanowi 80% wartości oszacowania.**

Przedmiotem nabycia mogą być wszystkie działki łącznie, jak również każda z działek osobno.

Z przedmiotem sprzedaży, jak również operatem szacunkowym nieruchomości sporządzonym przez rzeczoznawcę można zapoznać się po uprzednim uzgodnieniu terminu z sekretariatem Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego (tel. 12 446 78 15), w siedzibie Kancelarii mieszczącej się w Krakowie przy ul. Wenecja 3/2, od poniedziałku do piątku w godz. 9.00 do 16.00.

II. Uprawnienia do nabycia – potencjalni nabywcy

Nabywcą nieruchomości może być każda osoba fizyczna, prawna bądź jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, jeśli spełni zawarte w Regulaminie warunki, za wyjątkiem:

- 1) sędziego komisarza, syndyka i jego przedstawicieli,
- 2) przedstawicieli upadłego,
- 3) małżonka, wstępnych, zstępnych, rodzeństwa oraz powinowatych w tej samej linii lub stopniu osób wymienionych w pkt 1.

III. Warunki sprzedaży w trybie z wolnej ręki

Warunkiem uczestnictwa w postępowaniu jest:

1. Złożenie pisemnej oferty, w zamkniętej kopercie z dopiskiem: „Oferta na zakup nieruchomości w trybie z wolnej ręki dot. SM Ziemi Krakowskiej w likwidacji w upadłości, sygn. akt VIII GUp 11/16”, osobiście w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego w Krakowie przy ul. Wenecja 3/2, **do dnia 23 kwietnia 2021 roku do godziny 16.00**. Oferta powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko albo nazwę, siedzibę, adres,
 - 2) określenie przedmiotu oferty ze wskazaniem numeru działki/ działek, której/których oferta dotyczy,
 - 3) proponowaną cenę nabycia przedmiotu oferty brutto, nie niższą niż jego cena wywoławcza,
 - 4) odpis aktualny z rejestru przedsiębiorców lub odpowiadającą mu informację z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego albo wydruk z Centralnej Ewidencji I Informacji o Działalności Gospodarczej, do którego wpisany jest uczestnik; dokumenty te muszą być wygenerowane nie wcześniej niż na 30 dni przed dniem złożenia oferty,
 - 5) uchwałę zezwalającą na nabycie nieruchomości podjętą przez upoważniony organ uczestnika, o ile uchwała taka jest wymagana,
 - 6) numery NIP i REGON, a w przypadku osób fizycznych również PESEL.
2. Dołączenie do oferty oświadczeń uczestnika:
 - 1) o zapoznaniu się z Regulaminem sprzedaży w trybie z wolnej ręki nieruchomości i jego akceptacji,
 - 2) o zapoznaniu się ze stanem faktycznym, prawnym i organizacyjnym przedmiotu sprzedaży,
 - 3) o tym, że oferta nie jest złożona przez:
 - sędziego komisarza, syndyka i jego przedstawicieli,
 - przedstawicieli upadłego,
 - małżonka wstępnych, zstępnych, rodzeństwo oraz powinowatych w tej samej linii lub stopniu,
 - 4) o tym, że uczestnik zobowiązuje się zawrzeć, w przypadku wyłonienia jego oferty, umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego w terminie określonym przez syndyka, nie dłuższym niż cztery miesiące od wyboru oferty,
 - 5) o tym, że uczestnik postępowania, w przypadku wyboru jego oferty, zobowiązuje się dokonać pod rygorem utraty wadium, zapłaty na rachunek bankowy wskazany w pkt V.1 zapłaty całej oferowanej ceny, po pomniejszeniu o wpłacone uprzednio wadium, najpóźniej na trzy dni przed dniem zawarcia umowy sprzedaży.

3. Wpłata wadium w wysokości i na rachunek bankowy upadłego wskazany w pkt V.1. Do oferty należy dołączyć dokument stanowiący dowód wpłaty wadium. **Wadium** uważa się za wpłacone, jeżeli uznanie rachunku bankowego wskazanego w pkt V.1 nastąpi **najpóźniej w dniu 23 kwietnia 2021 roku**.
4. Dokumenty wymagane od uczestnika winny zostać złożone w oryginale albo w odpisie, którego zgodność z oryginałem została poświadczona przez notariusza lub wystawcę dokumentu urzędowego. Poświadczenia może też dokonać radca prawny lub adwokat, jeśli został ustanowiony pełnomocnikiem przez uczestnika.
5. Oferta i oświadczenia dla swojej ważności wymagają podpisania przez osoby uprawnione do reprezentacji uczestnika w rozumieniu przepisów obowiązującego prawa.
6. Oferty niespełniające wymogów określonych przepisami prawa i Regulaminu oraz zawierające warunki lub zastrzeżenia niedopuszczone postanowieniami Regulaminu nie uczestniczą w postępowaniu.
7. Oferty przesłane drogą pocztową będą uwzględniane w postępowaniu, jeżeli w momencie upływu terminu składania ofert, oferty te będą znajdować się w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego w Krakowie przy ul. Wenecja 3/2.

IV. Przebieg sprzedaży w trybie z wolnej ręki

1. Obwieszczenie o sprzedaży z wolnej ręki nieruchomości podlega publikacji w prasie i na stronie internetowej Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego. W treści obwieszczenia zostaną podane podstawowe dane o przedmiocie sprzedaży, wymagania co do ofert, informacje o miejscu i czasie rozpoznania ofert oraz informacje o możliwości zapoznania się z warunkami sprzedaży z wolnej ręki w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego.
2. Otwarcie i rozpoznanie ofert odbędzie się w dniu **26 kwietnia 2021 roku o godz. 11.45** w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego w Krakowie przy ul. Wenecja 3/2.
3. Do udziału w otwarciu i rozpoznaniu ofert są uprawnieni wyłącznie uczestnicy działający osobiście lub przez pełnomocników, którzy okażą pełnomocnictwo.
4. Po otwarciu ofert syndyk podaje do wiadomości, które z ofert spełniają warunki określone w Regulaminie i w przepisach prawa.
5. Wyboru oferty dokonuje syndyk.
6. W przypadku, gdy wpłynę kilka ofert, syndyk dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty. Za najkorzystniejszą ofertę rozumieć należy ofertę wyróżniającą się najwyższą ceną.

7. W przypadku ofert o równych cenach lub w przypadku, gdy zaoferowane ceny różnią się od siebie w zakresie kwoty stanowiącej 10% ceny nieruchomości brutto, syndyk może zarządzić przeprowadzenie aukcji dla wyłonienia nabywcy. Aukcja odbywa się w terminie, o którym mowa w pkt 2 lub w innym terminie wyznaczonym przez syndyka. W aukcji mogą uczestniczyć oferenci, których oferty spełniały wymogi przewidziane Regulaminem. Ceną wywoławczą w aukcji jest najwyższa cena zaproponowana w sprzedaży z wolnej ręki. Warunki aukcji określi syndyk przed jej rozpoczęciem. Najwyższa oferta zgłoszona w aukcji, wybrana przez syndyka, rodzi skutki przewidziane dla wyboru oferty w trybie sprzedaży z wolnej ręki.
8. Syndyk zastrzega, że może zmienić warunki sprzedaży z wolnej ręki lub unieważnić postępowanie na każdym etapie bez podawania przyczyn nawet po wyborze oferenta. Postępowanie może być również zamknięte bez wyboru którejkolwiek z ofert. Wadia zostaną wówczas zwrócone bez oprocentowania.

V. Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w postępowaniu jest wpłacenie wadium w wysokości **10%** ceny wywoławczej **najpóźniej do dnia 23 kwietnia 2021 roku** na rachunek bankowy Upadłej w Banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. o numerze: **34 1020 2892 0000 5802 0158 6759**.
2. Wpłacone przez uczestnika wadium jest nieoprocentowane.
3. Wadium przepada na rzecz masy upadłości, jeżeli oferent, którego oferta została wybrana, uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży w dniu i miejscu wskazanym przez syndyka lub nie dokona wpłaty oferowanej ceny zgodnie z postanowieniami pkt. VI. Regulaminu. Skutek ten nie nastąpi, jeśli oferent wykaże, iż uchylenie się od zawarcia ww. umowy sprzedaży lub niedokonanie wpłaty oferowanej ceny było przez niego niezawinione.
4. W przypadku zawarcia umowy, wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta została wybrana zostanie zaliczone na poczet ceny, pozostałym zaś oferentom zostanie zwrócone na wskazane przez nich konto w terminie 3 dni roboczych od dnia wyboru oferty przez syndyka. Za zwrot wadium uważa się złożenie dyspozycji przelewu bankowego przez syndyka.

VI. Sposób uiszczenia ceny, koszty związane z zawarciem i wykonaniem umowy.

1. Uczestnik postępowania, którego oferta została wybrana przez syndyka, zobowiązany jest uiścić całą cenę sprzedaży, po pomniejszeniu o wpłacone uprzednio wadium, najpóźniej na **3 dni** przed dniem zawarciem umowy sprzedaży.

2. Przez zapłatę ceny rozumie się uznanie rachunku bankowego upadłego wpłaconą przez uczestnika kwotą.
3. Nabywca zobowiązany jest uiścić wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem oraz wykonaniem umowy sprzedaży, w tym koszty związane z przeniesieniem praw oraz koszty związane z wykreśleniem z rejestrów publicznych wpisów dotyczących zabezpieczeń, które wygasną.

VII. Charakter prawny nabycia przedmiotu sprzedaży.

Poszczególne składniki majątkowe nabywane jest w stanie wolnym od obciążeń, wszelkie obciążenia na składnikach majątkowych wygasają. Podstawą wykreślenia hipotek jest umowa sprzedaży (art. 317 ust. 2, art. 313 ust. 2 ustawy z dn. 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 stycznia 2016 roku).

VIII. Zawarcie umowy.

1. Zawarcie umowy nastąpi w formie aktu notarialnego w terminie i przed notariuszem wyznaczonym przez syndyka w okresie **4 miesięcy** od dnia wyboru oferty.
2. Jeżeli w terminie określonym w pkt 1 nie dojdzie do zawarcia umowy z przyczyn niezawinionych przez oferenta, syndyk wyznaczy nowy termin przypadający nie później niż miesiąc po upływie pierwotnego terminu. Jeżeli zaś do zawarcia umowy nie dojdzie z winy oferenta, syndyk ogłosi o nowej sprzedaży w trybie z wolnej ręki, w którym tenże oferent nie ma prawa uczestniczyć.