

**REGULAMIN SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI
W TRYBIE Z WOLNEJ RĘKI**

w postępowaniu upadłościowym Joanny Mustafy w upadłości, które toczy się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa–Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygnaturą akt VIII GUp 367/21/S

1. Postanowienia wstępne.

- 1.1. Organizatorem konkursu ofert jest Sylwester Zięciak, doradca restrukturyzacyjny nr licencji 471 („Syndyk”) - syndyk masy upadłości Joanny Mustafy w upadłości („Upadła”), ustanowiony na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa–Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 30 marca 2021 roku, sygn. akt VIII GU 892/20/S.
- 1.2. Syndyk zastrzega sobie prawo do zmiany ogłoszenia o konkursie i Regulaminu sprzedaży bez podawania przyczyny. 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. Wadzia zostaną wówczas zwrócone bez oprocentowania.
- 1.3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.), przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 – tekst jedn. ze zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1655 z późn. zm., dalej jako: „u.k.u.r.”).

2. Przedmiot sprzedaży i cena wywoławcza.

- 2.1. Przedmiotem sprzedaży jest niezabudowana **nieruchomość** gruntowa składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 914 o powierzchni 2,51 ha, stanowiąca

grunt rolny, położona w miejscowości Radwan, gminie Szczucin, obrębie 0011 Radwan, powiecie dąbrowskim, województwie małopolskim, dla której Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze TR1D/00077037/9 wchodząca w skład masy upadłości Joanny Mustafy.

- 2.2. Przedmiot sprzedaży stanowi nieruchomość rolną według definicji zawartej w art. 2 pkt 1 u.k.u.r. i podlega warunkom sprzedaży określonym w tej ustawie dla nieruchomości rolnych.
- 2.3. Cena wywoławcza niezabudowanej nieruchomości gruntowej składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 914 o powierzchni 2,51 ha, stanowiącej grunt rolny, położonej w miejscowości Radwan, gminie Szczucin, obrębie 0011 Radwan, powiecie dąbrowskim, województwie małopolskim, dla której Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze TR1D/00077037/9 wynosi **brutto 102.640,00 zł (słownie: sto dwa tysiące sześćset czterdzieści złotych 00/100)** i jest równa **100% wartości rynkowej wynikającej z operatu szacunkowego.**
- 2.4. Wartość rynkowa Przedmiotu sprzedaży została określona w Operacie szacunkowym w sprawie określenia wartości rynkowej prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej, składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 914 o powierzchni 2,51 ha, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Wojciecha Burkackiego, uprawnienia numer 2957.
- 2.5. Z dokumentacją, o której mowa w pkt 2.4. Regulaminu można zapoznać się w siedzibie Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego przy ul. Wenecja 3/2 w Krakowie od poniedziałku do piątku w godz. od 9:00 do 16:00 po uprzednim uzgodnieniu terminu pod numerem telefonu 12 446 78 15.

3. Uczestnik konkursu.

- 3.1. Uczestnikiem konkursu może być każda osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, która spełni warunki określone w niniejszym Regulaminie.
- 3.2. Nabywcą w postępowaniu upadłościowym nie może być Syndyk oraz jego małżonek, wstępny, zstępny, rodzeństwo, osoba pozostająca z nim w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoba pozostająca z nim w faktycznym związku, prowadząca z nim wspólnie gospodarstwo domowe, a także Sędzia Wyznaczony oraz Upadła.

4. Warunki uczestnictwa w konkursie.

Warunki uczestnictwa w konkursie są następujące:

- 4.1. Złożenie pisemnej oferty w zamkniętej kopercie z dopiskiem: „*Oferta na zakup nieruchomości w trybie z wolnej ręki dot. Joanny Mustafy w upadłości, sygn. akt VIII GUp 367/21/S – NIE OTWIERAĆ*”, osobiście w siedzibie Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego w Krakowie (31-117) przy ul. Wenecja 3/2 lub za pośrednictwem poczty, przy czym decydująca jest data wpływu oferty tj. **do dnia 6 października 2021 roku, do godz. 16.00**, a która powinna zawierać:
 - 4.1.1. imię i nazwisko lub nazwę, siedzibę lub adres Uczestnika,
 - 4.1.2. wskazanie Przedmiotu sprzedaży oraz proponowanej ceny nabycia brutto nie niższej niż cena wywoławcza, o której mowa w pkt 2.3. Regulaminu,
 - 4.1.3. odpis lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, do którego wpisany jest Uczestnik (nie starsze niż 30 dni),
 - 4.1.4. uchwałę zezwalającą na nabycie udziału Upadłej podjętą przez upoważniony organ Uczestnika, o ile uchwała taka jest wymagana,
 - 4.1.5. numer NIP i REGON, a w przypadku osób fizycznych numer PESEL.
- 4.2. Dołączenie do oferty oświadczeń:
 - 4.2.1. o zapoznaniu się z postanowieniami Regulaminu i ich akceptacji bez zastrzeżeń,
 - 4.2.2. o zapoznaniu się ze stanem faktycznym oraz prawnym Przedmiotu sprzedaży, jak również z wyceną sporządzoną przez biegłego i ich akceptacji bez zastrzeżeń,
 - 4.2.3. że oferta nie jest złożona przez syndyka, jego małżonka, wstępnego, zstępnego, rodzeństwo, osobę pozostającą z nim w stosunku przysposobienia lub małżonka takiej osoby, jak również osobę pozostającą z nim w faktycznym związku, prowadząca z nim wspólnie gospodarstwo domowe, a także Sędziego Wyznaczonego oraz Upadłą,
 - 4.2.4. że Uczestnik zawrze umowę w terminie wyznaczonym przez Syndyka w okresie 4 (czterech) miesięcy od dnia wyboru oferty przed wyznaczonym przez Syndyka notariuszem,
 - 4.2.5. że Uczestnik, w przypadku wyłonienia jego oferty, zobowiązuje się dokonać pod rygorem utraty wadium, zapłaty na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w pkt 5.1. Regulaminu całej oferowanej ceny, najpóźniej na 3 (trzy) dni przed dniem zawarcia umowy sprzedaży.

- 4.2.6.** że Uczestnik, w przypadku wyłonienia jego oferty, zobowiązuje się do pokrycia wszystkich kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy sprzedaży oraz kosztów związanych z przeniesieniem praw.
- 4.3.** Wpłata wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej, o której mowa w pkt 2.3. Regulaminu, tj. w wysokości 10.264,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt cztery złote 00/100) na rachunek bankowy masy upadłości wskazany pkt 5.1. Regulaminu.
- 4.4.** Do oferty należy dołączyć dokument stanowiący dowód wpłaty wadium. Wadium uważa się za wpłacone, jeżeli uznanie rachunku bankowego masy upadłości kwotą wadium nastąpi najpóźniej **w dniu 6 października 2021 roku**.
- 4.5.** Dokumenty wymagane od Uczestnika winny zostać złożone w oryginale, odpisie poświadczonym przez notariusza, radcę prawnego, adwokata lub przez wystawcę dokumentu urzędowego. Oferta i oświadczenie dla swojej ważności wymagają podpisania przez osoby uprawnione do reprezentacji w rozumieniu przepisów obowiązującego prawa.
- 4.6.** Oferty niespełniające wymogów określonych przepisami prawa lub Regulaminu, jak również oferty zawierające warunki lub zastrzeżenia niedopuszczone postanowieniami Regulaminu, nie uczestniczą w postępowaniu.

5. Wadium.

- 5.1.** Warunkiem uczestnictwa w konkursie jest wpłata wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej, o której mowa w pkt 2.3. Regulaminu, tj. w wysokości 10.264,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt cztery złote 00/100), na rachunek bankowy masy upadłości o numerze: **39 1050 1445 1000 0097 3047 8683** prowadzony przez ING Bank Śląski S.A., najpóźniej **do dnia 6 października 2021 roku**, wskazując w tytule przelewu „*WADIUM na zakup nieruchomości – Joanna Mustafa*”.
- 5.2.** Wpłacone przez Uczestnika wadium jest nieoprocentowane.
- 5.3.** 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 postanowieniami pkt 7.1. 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.
- 5.4.** W przypadku zawarcia umowy, wadium zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży, pozostałym zaś oferentom zostanie zwrócone na wskazane konto

Uczestnika w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia wyboru oferty przez Syndyka. Za dzień zwrotu wadium uważa się datę złożenia dyspozycji przelewu bankowego przez Syndyka.

6. Przebieg sprzedaży w trybie z wolnej ręki.

- 6.1.** Otwarcie i rozpoznanie ofert odbędą się na posiedzeniu **w dniu 7 października 2021 roku, o godz. 10.00** w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego w Krakowie przy ul. Wenecja 3/2.
- 6.2.** Do udziału w posiedzeniu, o którym mowa w pkt 6.1. Regulaminu uprawnione są osoby, których oferty zostały złożone zgodnie z treścią pkt 4.1. Regulaminu. Uczestnik ma prawo wziąć udział w posiedzeniu osobiście lub przez pełnomocników, którzy okażą pełnomocnictwo.
- 6.3.** Po otwarciu kopert zawierających oferty Syndyk podaje do wiadomości Uczestnikom posiedzenia, które z ofert spełniają warunki określone w Regulaminie i przepisach prawa.
- 6.4.** Wyboru oferty dokonuje Syndyk. W przypadku, wpływu kilku ofert, Syndyk dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty pod względem zaoferowanej ceny. Za najkorzystniejszą ofertę rozumieć należy ofertę wyróżniającą się najwyższą ceną.
- 6.5.** Wybór nie wymaga zatwierdzenia przez Sędziego Komisarza.
- 6.6.** W przypadku ofert równorzędnych lub z innej przyczyny Syndyk może zarządzić przeprowadzenie aukcji dla wyłonienia nabywcy. Za oferty równorzędne uznaje się oferty różniące się zaoferowaną ceną o nie więcej niż 10% ceny Przedmiotu sprzedaży wskazanej w pkt 2.3. Regulaminu.
- 6.7.** Aukcja odbywa się na posiedzeniu, o którym mowa w pkt 6.1. Regulaminu lub w innym terminie wyznaczonym przez Syndyka. W aukcji mogą uczestniczyć oferenci, których oferty spełniały wymogi przewidziane Regulaminem.
- 6.8.** Ceną wywoławczą w aukcji jest najwyższa cena zaproponowana w sprzedaży z wolnej ręki.
- 6.9.** Warunki aukcji, w tym wysokość postąpienia 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.

7. Sposób uiszczenia ceny.

- 7.1. Uczestnik konkursu, którego oferta została wybrana przez Syndyka zobowiązany jest uiścić, w drodze przelewu bankowego, cenę sprzedaży w całości **najpóźniej na 3 (trzy) dni przed dniem zawarcia umowy sprzedaży.**
- 7.2. Przez zapłatę ceny rozumie się uznanie rachunku bankowego masy upadłości kwotą stanowiącą cenę sprzedaży pomniejszoną o wpłacone wadium.
- 7.3. Nabywca ponosi wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży oraz koszty związane z przeniesieniem praw, jak również związane z wykreśleniem zabezpieczeń.
- 7.4. Wybrany w drodze konkursu oferent jest zobowiązany, w celu przygotowania umowy sprzedaży, do dostarczenia wszelkich dokumentów, których wymaga notariusz w określonym przez Syndyka terminie.
- 7.5. Potrącenie wierzytelności przysługujących nabywcy w stosunku do Upadłej z ceną nabycia jest niedopuszczalne.

8. Zawarcie umowy sprzedaży.

- 8.1. Zawarcie umowy sprzedaży nastąpi w formie aktu notarialnego.
- 8.2. Syndyk wskazuje termin oraz miejsce zawarcia umowy sprzedaży, jak również dokonuje wyboru Kancelarii Notarialnej.
- 8.3. Zgodnie z **art. 3 ust. 4 u.k.u.r.** prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (dalej jako: „KOWR”), chyba, że oferent, którego oferta została wybrana, należy do kręgu podmiotów wskazanych w **art. 3 ust. 5 pkt 1 u.k.u.r.**, zgodnie z którym „przepisów ust. 1-4 nie stosuje się, jeżeli:
 - 1) nabywcą nieruchomości rolnej jest:
 - a) jednostka samorządu terytorialnego,
 - b) Skarb Państwa,
 - ba) spółka, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. ca,
 - bb) spółka kapitałowa lub grupa kapitałowa, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. cb,
 - c) osoba bliska zbywcy,
 - d) Spółka Celowa, o której mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym,
 - e) spółdzielnia produkcji rolnej, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. h,
 - f) członek spółdzielni produkcji rolnej, o którym mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. i”,

albo zachodzą przesłanki o których mowa w:

- **art. 3 ust. 5 pkt 2 u.k.u.r.**, z którego wynika, że przepisów ust. 1-4 nie stosuje się, jeżeli „nabycie nieruchomości rolnej następuje za zgodą, o której mowa w art. 2a ust. 4, albo za zgodą, o której mowa w art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa”,

- **art. 3 ust. 5 pkt 3 u.k.u.r.**, z którego wynika, że przepisów ust. 1-4 nie stosuje się, jeżeli „sprzedaż następuje między osobami prawnymi, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. d, tego samego kościoła lub związku wyznaniowego”,

- **art. 3 ust. 7 u.k.u.r.**, z którego wynika, że „prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 4, nie przysługuje, jeżeli w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż określona w art. 5 ust. 1 pkt 2, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą”.

- 8.3.1.** W przypadku, gdy prawo pierwokupu będzie przysługiwało KOWR, wówczas oferent, którego oferta została wybrana zobowiązany jest zawrzeć z syndykiem warunkową umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez syndyka oraz w terminie wyznaczonym przez syndyka, nie później niż w ciągu 2,5 miesiąca od dnia wyboru oferenta. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości zostanie niezwłocznie przesłana do właściwego oddziału terenowego KOWR w celu wykonania przez KOWR przysługującego prawa pierwokupu.
- 8.3.2.** Niezłożenie przez KOWR w terminie miesiąca od otrzymania warunkowej umowy sprzedaży oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, pisemne poinformowanie o niekorzystaniu z prawa pierwokupu jak również bezskuteczny upływ miesięcznego terminu – oznaczają zobowiązanie oferenta do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości w terminie wyznaczonym przez syndyka, przypadającym nie później niż w ciągu 4 miesięcy od dnia wyboru oferenta.
- 8.3.3.** W przypadku skorzystania przez KOWR z prawa pierwokupu, syndyk, w terminie 14 dni od daty złożenia oświadczenia przez KOWR o skorzystaniu z prawa pierwokupu, zwraca wybranemu oferentowi wadium.