

**REGULAMIN SPRZEDAŻY W TRYBIE Z WOLNEJ RĘKI  
NIERUCHOMOŚCI – LOKALI NIEMIESZKALNYCH**

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 są:

- a) **udział 758/755040 części w nieruchomości wspólnej składającej się z nieruchomości gruntowej - działki o numerze 604, o powierzchni 4.395m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej przy ul. Reja 11 w Krakowie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KR1P/00328212/9, który to udział w całości odpowiada lokalom niemieszkalnym – lokalom użytkowym o numerach: 6U-I (280/755040), 6U-K (242/755040), 6U-L (236/755040) położonych w budynku przy ul. Reja 11 w Krakowie, za cenę łączną dla całego udziału nie niższą niż 22.500,00 zł brutto (słownie: dwadzieścia dwa tysiące pięćset złotych 00/100 brutto), stanowiącą 75% wartości oszacowania;**
- b) **prawo własności lokali niemieszkalnych – lokali użytkowych o numerach: 6, 7, 8, 9, 10, 15, 20, 21 położonych w budynku przy ul. Reja 15 w Krakowie wraz ze związanymi prawami w nieruchomości gruntowej składającej się z działki o numerze 593/4, o powierzchni 4.778m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej przy ul. Reja 15 w Krakowie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KR1P/00345565/3, za cenę nie niższą niż 60.000,00 zł brutto (słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych 00/100 brutto), stanowiącą 75% wartości oszacowania.**

**Przedmiotem nabycia mogą być wszystkie ww. przedmioty sprzedaży łącznie, jak również każdy z przedmiotów sprzedaży osobno.**

**Dla lokali użytkowych wskazanych w pkt a) i b) cena wywoławcza stanowi cenę łączną za wszystkie lokale, tj. pkt a) – 22.500,00 zł brutto, pkt b) – 60.000,00 zł brutto, natomiast cena jednostkowa (pojedynczego lokalu) wynosi 7.500,00 zł brutto.**

Z 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 udziału i prawa własności 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 – lokali niemieszkalnych w trybie z wolnej ręki dot. SM Ziemi Krakowskiej w likwidacji w upadłości, sygn. Akt VIII GUp 11/16 – lokale użytkowe”, osobiście w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego w Krakowie przy ul. Wenecja 3/2, **do dnia 23 maja 2024 roku do godziny 16.00**. Oferta powinna zawierać:
  - 1) imię i nazwisko albo nazwę, siedzibę, adres i status prawny uczestnika,
  - 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 maja 2024 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. Otwarcie i rozpoznanie ofert odbędą się w dniu **24 maja 2024 roku o godz. 11.00** w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego w Krakowie przy ul. Wenecja 3/2.
2. Do udziału w otwarciu i rozpoznaniu ofert są uprawnieni wyłącznie uczestnicy działający osobiście lub przez pełnomocników, którzy okażą pełnomocnictwo. Syndyk może również przeprowadzić konkurs ofert za pośrednictwem środków technicznych umożliwiających jednoczesny bezpośredni przekaz obrazu i dźwięku lub samego dźwięku (udział zdalny w posiedzeniu).
3. Po otwarciu ofert syndyk lub osoba upoważniona przez syndyka podaje do wiadomości, które z ofert spełniają warunki określone w Regulaminie i w przepisach prawa.
4. Wyboru oferty dokonuje syndyk.
5. W przypadku, gdy wpłynę kilka ofert, syndyk dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty. Za najkorzystniejszą ofertę rozumieć należy ofertę wyróżniającą się najwyższą ceną.
6. W przypadku ofert równorzędnych lub z innej przyczyny, syndyk może zarządzić przeprowadzenie aukcji dla wyłonienia nabywcy. Za oferty równorzędne uznaje się oferty, w których różnica w zaoferowanej cenie nie przekracza 10% ceny wywoławczej.
7. 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 maja 2024 roku**, na rachunek bankowy upadłego 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, 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. 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.