

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

**w postępowaniu upadłościowym Katarzyny Majki, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, które toczy się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygnaturą akt KR1S/GUp/34/2022**

**1. Postanowienia wstępne.**

- 1.1. Organizatorem konkursu ofert jest Sylwester Zięciak, doradca restrukturyzacyjny nr licencji 471 („Syndyk”) - syndyk masy upadłości Katarzyny Majki, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej („Upadła”), ustanowiony na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 28 października 2022 roku, sygn. akt KR1S/GU/748/2022.
- 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. Wadła zostaną wówczas zwrócone bez oprocentowania.
- 1.3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2022 roku, poz. 1520 – tekst jedn. ze zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2023 roku, poz. 1610 – tekst jedn. ze zm.).

## **2. Przedmiot sprzedaży i cena wywoławcza.**

- 2.1. Przedmiotem sprzedaży jest udział wynoszący 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 62/8 i nr 62/10, o łącznej pow. 1016 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 51, położonej przy ul. Modrzewiowej w Więckowicach, gmina Zabierzów, powiat krakowski, województwo małopolskie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach prowadzi księgę wieczystą nr KR2K/00058449/7.**
- 2.2. Cena wywoławcza** Przedmiotu sprzedaży wynosi **268.990,40 zł** (słownie: dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych 40/100) i **jest równa 80% wartości rynkowej** wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, w braku uwzględnienia nakładów na wymianę dachu.
- 2.3.** Wartość rynkowa Przedmiotu sprzedaży została określona w Operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłego sądowego Adama Kościszę w dniu 30 grudnia 2022 roku.
- 2.4.** Z dokumentacją, o której mowa w pkt 2.3. 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 Komisarz 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 Więckowicach w trybie z wolnej ręki dot. Katarzyna Majka, sygn. akt KR1S/GUp/34/2022 – 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 13 września 2024 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 2.2. 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 Przedmiotu sprzedaży 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 sądowego 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, wspólnie z nim zamieszkującą i gospodarującą, Sędziego Komisarza oraz Upadłą,
  - 4.2.4. że Uczestnik zawrze umowę sprzedaży 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 zobowiązuje się ponieść wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży oraz koszty związane z przeniesieniem praw, jak również związane z wykreśleniem zabezpieczeń.
- 4.3.** Wpłata wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej, o której mowa w pkt 2.2. Regulaminu, tj. w wysokości **26.899,04 zł** 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 13 września 2024 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 2.2. Regulaminu, tj. w wysokości **26.899,04 zł** dla na rachunek bankowy masy upadłości w ING Banku Śląskim S.A. o numerze: **39 1050 1445 1000 0097 3047 8683**, najpóźniej **do dnia 13 września 2024 roku**, wskazując w tytule przelewu „*WADIUM na zakup nieruchomości w Więckowicach-Katarzyna Majka*”.
- 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 16 września 2024 roku, o godz. 11.00 w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Sylwestra Zięciaka ul. Wenecja 3/2, 31-117 Kraków.**
- 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.** Wybór 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, w których różnica w zaoferowanej cenie nie przekracza 10% ceny wywoławczej.
- 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 (w tym warunkowej 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 zakreślonym przez Syndyka terminie.
- 7.5. Potrącenie wierzytelności przysługujących nabywcy w stosunku do Upadłej z ceną nabycia jest niedopuszczalne.

## **8. Zawarcie umowy sprzedaży.**

- 8.1. Z oferentem, którego oferta zostanie wybrana w konkursie ofert Syndyk zawrze umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego z zachowaniem terminu **nie dłuższego niż 4 (cztery) miesiące od dnia wyboru oferenta przez Syndyka w konkursie ofert.**
- 8.2. Syndyk wskazuje termin oraz miejsce zawarcia umowy sprzedaży (w tym umowy zobowiązującej oraz umowy rozporządzającej) jak również dokonuje wyboru Kancelarii Notarialnej.

## **9. Uwagi dodatkowe.**

Budynek położony na nieruchomości został wybudowany częściowo niezgodnie z projektem budowlanym w zakresie nieprawidłowego kąta nachylenia połaci dachu. Wg projektu kąt nachylenia miał wynosić 37°, wg faktycznego wykonania wyniósł 30°. Niezbędne jest zatem dokonanie rozbiórki starej konstrukcji i pokrycia dachu oraz wykonanie nowej więźby wg właściwego kąta nachylenia i uzupełnienia blachodachówki na tej więźbie.