# WARUNKI SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI

w postępowaniu upadłościowym ROTR Spółdzielni Mleczarskiej w Rypinie w upadłości, które toczy się przed Sądem Rejonowym w Toruniu V Wydziałem Gospodarczym pod sygn.

akt: V GUp 132/18.

# § 1 Postanowienia wstępne

1. Niniejsze warunki określają zasady i tryb postępowania dotyczącego sprzedaży z wolnej ręki wchodzących w skład masy upadłości ROTR Spółdzielni Mleczarskiej w Rypinie w upadłości nieruchomości szczegółowo opisanych w § 2 I. warunków sprzedaży.
2. Organizatorem postępowania jest syndyk masy upadłości ROTR Spółdzielni Mleczarskiej w Rypinie w upadłości - radca prawny Sylwester Zięciak.
3. Syndyk zastrzega sobie prawo zmiany niniejszego Regulaminu lub ogłoszenia o sprzedaży albo unieważnienia postępowania na każdym jego etapie bez podawania przyczyn nawet po wyborze oferenta. Postępowanie może być również zamknięte bez wyboru którejkolwiek z ofert. Wadia zostaną wówczas zwrócone bez oprocentowania.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

# § 2 Przedmiot sprzedaży w trybie z wolnej ręki

Przedmiotem sprzedaży są nieruchomości w postaci:

**1.** prawa własności kompleksów nieruchomości położonych przy ulicy Mleczarskiej w Rypinie, powiat rypiński, województwo kujawsko - pomorskie, wraz z odpowiednim udziałem w działce nr 90/19 (droga wewnętrzna) oraz odpowiednim udziałem w działce nr 2186/3 (przepompownia), za ceny nie niższe niż ceny wywoławcze:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Kompleks  | Działki  | Pow. gruntu  | Rodzaj  | Pow. uż. budynków  | Cena wywoławcza netto w zł  | udział w drodze koniecznej art. 195  |
| Kompleks 1  | 90/7  | 1 153  |   |   |   |   |
|   | 97/35  | 142  |   |   |   |   |
| razem  |   | 0,1295  | zabudowana  | 973,27  | 1 762 000  | 0,0243  |
| Kompleks 2  | 90/8  | 1 988  |   |   |   |   |
|   | 97/45  | 448  |   |   |   |   |
| razem  |   | 0,2436  | zabudowana  | 1 672,04  | 2 226 000  | 0,0243  |
| Kompleks 3  | 90/9  | 1 235  |   |   |   |   |
|   | 97/46  | 101  |   |   |   |   |
| razem  |   | 0,1336  | zabudowana  | 486,9  | 660 000  | 0,0243  |
| Kompleks 4  | 90/11  | 3 258  |   |   |   |   |
| razem  |   | 0,3258  | zabudowana  | 2 080,38  | 3 042 000  | 0,0243  |
| Kompleks 5  | 90/12  | 4 118  |   |   |   |   |
| razem  |   | 0,4118  | zabudowana  | 2 713,45  | 3 259 000  | 0,0243  |
| Kompleks 6  | 89/7  | 856  |   |   |   |   |
|   | 90/14  | 60  |   |   |   |   |
|   | 90/13  | 966  |   |   |   |   |
| razem  |   | 0,1882  | niezabudowana  |   | 113 750 | 0,0243  |
| Kompleks 7  | 89/6  | 3 141  |   |   |   |   |
|   | 90/15  | 417  |   |   |   |   |
|   | 89/5  | 256  |   |   |   |   |
| razem  |   | 0,3814  | zabudowana  | 981,16  | 1 330 000  | 0,0243  |
| Kompleks 8  | 90/16  | 6 555  |   |   |   |   |
| razem  |   | 0,6555  | fundament/niezab  |   | 397 500  | 0,0243  |
| Kompleks 9  | 90/17  | 1 402  |   |   |   |   |
| razem  |   | 0,1402  | niezabudowana  |   | 85 000  | 0,0243  |
| Kompleks 10  | 89/4  | 155  |   |   |   |   |
|   | 93/1  | 106  |   |   |   |   |
|   | 90/18  | 8 006  |   |   |   |   |
| razem  |   | 0,8267  | niezabudowana  |   | 501 250  | 0,0243  |
| Kompleks 12 A  | 2186/4  | 4 858  |   |   |   |   |
| razem  |   | 0,4858  | zabudowana  | 305,55  | 579 000  | 0,0243  |
| Kompleks 12 B  | 2217  | 4 387  |   |   |   |   |
|   | 2188  | 7 845  |   |   |   |   |
| razem  |   | 1,2232  | niezabudowana  |   | 667 500  | 0,0243  |
| Kompleks 13  | 94/4  | 1 620  |   |   |   |   |
|   | 94/5  | 1 320  |   |   |   |   |
|   | 100/5  | 13 089  |   |   |   |   |
| razem  |   | 1,6029  | niezabudowana  |   | 972 500  | 0,0243  |
| Kompleks 14  | 2186/3  | 142  | przepompownia  |   |   |   |
|   | 90/19  | 3260  | droga wewnętrzna  |   |   |   |
| razem  |   | 0,3402  |   |   |   |   |
| Kompleks 15  | 100/4  | 1 023  |   |   |   |   |
| razem  |   | 0,1023  | niezabudowana  |   | 62 500  |   |
| Kompleks 16  | 98/5  | 155  |   |   |   |   |
|   | 98/6  | 80  |   |   |   |   |
| razem  |   | 0,0235  | niezabudowana  |   | 13 750  |   |
| Kompleks 17  |   |   |   |   |   |   |
| razem  | 2190/4  | 1,3945  | niezabudowana  |   | 761 250  |   |
|   |   |   |   |   |   |   |
| **razem**  |   | **8,6087**  |   |   | **16 433 000**  |   |
|   |   |   |   | RAZEM  | **16 433 000**  |   |

1. Nieruchomości zostały szczegółowo opisane w operatach szacunkowych, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych Tomasza Kaźmierczyka (uprawnienia numer 7860) i Michała Lesińskiego (uprawnienia numer 8269).
2. Wskazane ceny wywoławcze stanowią ceny netto. Do ceny sprzedaży zostanie doliczony podatek VAT.
3. Dopuszcza się możliwość składania ofert na poszczególne nieruchomości.

# § 3

**Uczestnik postępowania**

**1.** Uczestnikiem postępowania może być każda osoba fizyczna, prawna bądź jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, która spełni zawarte w regulaminie warunki.

**2.** Nabywcą w postępowaniu upadłościowym nie może być:

**a)** syndyk i jego małżonek, wstępny, zstępny, rodzeństwo osób, osoba pozostająca z nim w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoba pozostająca z nim, w faktycznym związku, wspólnie z nim zamieszkująca i gospodarująca,

**b)** sędzia komisarz,

**c)** reprezentanci upadłego.

# § 4 Składanie ofert

1. **Oferty należy składać** osobiście, za pośrednictwem przesyłki kurierskiej albo przesyłki pocztowej – listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, w sekretariacie w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Radca Prawny Sylwester Zięciak w Toruniu przy ul. Warszawska 6/5, 87–100 Toruń **do dnia 19 maja 2025 r. do godz. 15.00.** Oferty przesłane drogą kurierską lub pocztową będą uwzględnione w postępowaniu, jeżeli w momencie upływu terminu składania ofert będą znajdować się w sekretariacie Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego.
2. Złożenie oferty powinno nastąpić w zapieczętowanych dwóch kopertach, w sposób uniemożliwiający zapoznanie się osobie niepowołanej z ich zawartością, z dopiskiem "o*ferta na zakup w trybie z wolnej ręki – ROTR - sygn. akt: V GUp 132/18".*
3. Oferta powinna zostać sporządzona w języku polskim i zawierać:
	1. nazwiska i imiona albo firmy (nazwy) uczestnika przetargu oraz adresy do doręczeń,
	2. wskazanie, jakiego składnika masy upadłości dotyczy oferta,
	3. proponowaną cenę nie niższą niż cena wywoławcza,
	4. wskazanie banku i numeru rachunku bankowego, na który ma być zwrócone wadium,
	5. informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców lub innych właściwych rejestrów lub ewidencji,
	6. uchwałę zezwalającą na nabycie przedsiębiorstwa podjętą przez upoważniony organ uczestnika przetargu, o ile uchwała taka jest wymagana przepisami prawa,

**7)** numery NIP i REGON, a w przypadku osób fizycznych również PESEL.

1. Do oferty należy dołączyć oświadczenia:
	1. o zapoznaniu się z Regulaminem sprzedaż i ich akceptacji,
	2. o zapoznaniu się ze stanem faktycznym, prawnym i organizacyjnym przedmiot sprzedaży,
	3. o tym, że uczestnik nie należy do kręgu podmiotów wskazanych w par. 3 ust.

2 Regulaminu,

* 1. o tym, że uczestnik zobowiązuje się zawrzeć, w przypadku wyłonienia jego oferty, umowę sprzedaży w terminie określonym przez syndyka, nie dłuższym niż cztery miesiące od dnia wyboru oferty,
	2. o tym, że uczestnik postępowania, w przypadku wyboru jego oferty, zobowiązuje się dokonać pod rygorem utraty wadium, zapłaty na rachunek bankowy wskazany w par.

6 ust. 1 Regulaminu całej oferowanej ceny, po pomniejszeniu o wpłacone uprzednio wadium, najpóźniej na dwa dni przed dniem zawarciem umowy sprzedaży,

* 1. o tym, że uczestnik postępowania, w przypadku wyboru jego oferty, zobowiązuje się do pokrycia wszelkich kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy sprzedaży oraz kosztów związanych z przeniesieniem praw, jak również związanych z wykreśleniem zabezpieczeń,
1. Do oferty należy dołączyć dokument stanowiący dowód wpłaty wadium. Wadium uważa się za wpłacone, jeżeli uznanie rachunku bankowego masy upadłości (wskazanego w par. 6 ust. 1 Regulaminu) kwotą wadium nastąpi najpóźniej w dniu **19 maja 2025 r., do godziny 15:00**.
2. Oferta oraz wszelkie załączone do niej oświadczenia i dokumenty winny być podpisane przez oferenta będącego osobą fizyczną lub osoby upoważnione do reprezentacji oferenta niebędącego osobą fizyczną.
3. Wszystkie dokumenty będące załącznikami do oferty winny zostać złożone w oryginale lub kopii notarialnie poświadczonej za zgodność z oryginałem pod rygorem odrzucenia oferty.
4. Oferty nie spełniające wymogów określonych przepisami prawa i regulaminu oraz zawierające warunki lub zastrzeżenia nie dopuszczone postanowieniami regulaminu, nie uczestniczą w postępowaniu.

# § 5 Przebieg sprzedaży w trybie z wolnej ręki

1. Obwieszczenie o sprzedaży podlega publikacji w prasie, w wybranych przez syndyka portalach internetowych i na stronie internetowej.
2. **Otwarcie i rozpoznanie ofert odbędą się na posiedzeniu jawnym w dniu 20 maja 2025 r. o godz. 13:00 w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Radca Prawny**

**Sylwester Zięciak przy ul. Warszawska 6/5 w Toruniu.**

1. Do udziału w posiedzeniu uprawnieni są wyłącznie uczestnicy przetargu działający osobiście lub przez pełnomocników, którzy okażą pełnomocnictwo. Wymagane jest pełnomocnictwo w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, chyba że pełnomocnikiem jest radca prawny lub adwokat albo pełnomocnictwa udzielają jednostki organizacyjne administracji publicznej.
2. Po otwarciu ofert syndyk podaje do wiadomości uczestnikom posiedzenia, które z ofert spełniają warunki określone w Regulaminie i w przepisach prawa.
3. Wyboru oferty dokonuje syndyk lub ustanowiony przez niego pełnomocnik.
4. W przypadku, gdy wpłynie kilka ofert syndyk lub ustanowiony przez niego pełnomocnik dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty pod względem zaoferowanej ceny.
5. 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. Aukcja odbywa się na posiedzeniu, o którym mowa w pkt 2 Regulaminu lub w innym terminie wyznaczonym przez Syndyka. W aukcji mogą uczestniczyć oferenci, których oferty spełniały wymogi przewidziane Regulaminem.
7. Ceną wywoławczą aukcji jest najwyższa cena zaproponowana w sprzedaży z wolnej ręki. Warunki aukcji w tym wysokość postąpienia określi Syndyk przez jej rozpoczęciem. Najwyższa oferta zgłoszona w aukcji, wybrana przez Syndyka rodzi skutki przewidziane dla wyboru oferty w trybie sprzedaży z wolnej ręki.

# § 6 Wadium

1. **Warunkiem uczestnictwa w postępowaniu jest wpłacenie wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej składnika masy upadłości, którego dotyczy oferta, najpóźniej do dnia 19 maja 2025 r., do godziny 15:00 na rachunek bankowy masy upadłości nr 30 1240 1936 1111 0010 8574 8049.**
2. Wpłacone przez uczestnika przetargu wadium jest nieoprocentowane.
3. Organizator sprzedaży może pobraną sumę wadium zachować, jeżeli uczestnik, pomimo wyboru jego oferty, uchyla się od zawarcia umowy sprzedaży w dniu i miejscu wskazanym przez syndyka lub nie dokona wpłaty oferowanej ceny przed dniem wskazanym przez syndyka jako dzień zawarcia umowy sprzedaży.
4. W przypadku zawarcia umowy, wadium zostanie zaliczone na poczet ceny.
5. Oferentom, których oferty nie zostały wybrane przez syndyka, wadium zostanie zwrócone na wskazane przez nich rachunki w terminie 3 dni roboczych, od dnia wyboru oferty. Za zwrot wadium uważa się złożenie dyspozycji przelewu bankowego przez syndyka.

# § 7

**Sposób uiszczenia ceny**

**1.** Uczestnik postępowania, którego oferta została wybrana przez syndyka, zobowiązany jest uiścić, w drodze przelewu bankowego bezpośrednio ze swojego rachunku, cenę sprzedaży w całości na dwa dni przez dniem zawarcia umowy sprzedaży, ewentualnie warunkowej umowy sprzedaży, przy czym przez zapłatę ceny rozumie się uznanie rachunku bankowego masy upadłości kwotą stanowiącą cenę sprzedaży pomniejszoną o wpłacone wadium.

1. Nabywca ponosi:
	1. wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży
	2. koszty związane z przeniesieniem praw, jak również związane z wykreśleniem zabezpieczeń,
	3. wszelkie koszty związane z odebraniem kupionych składników masy upadłości.
2. Wybrany w postępowaniu oferent jest zobowiązany, celem przygotowania umowy sprzedaży, do dostarczenia w zakreślonym przez syndyka terminie wszelkich dokumentów wymaganych przez notariusza, w zakreślonym przez syndyka terminie.
3. Potrącenie wierzytelności przysługujących nabywcy w stosunku do upadłego z ceny nabycia jest niedopuszczalne.

# § 8 Zawarcie umowy i charakter prawny sprzedaży

1. Przedmioty postępowania nabywane są w stanie wolnym od obciążeń. Nabywcy nie przysługują roszczenia z tytułu rękojmi (art. 313 ust. 2 Prawa upadłościowego, art. 313 ust. 1 Prawa upadłościowego w związku z art. 879 K.p.c.).
2. Zawarcie umowy sprzedaży nastąpi w formie aktu notarialnego, w dniu wyznaczonym przez syndyka, w okresie czterech miesięcy od dnia wyboru oferty.
3. Jeżeli w terminie określonym w ust. 2 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 której tenże oferent nie ma prawa uczestniczyć.

# § 9

**Postanowienia końcowe**

**1.** Z opisem i oszacowaniem przedmiotu sprzedaży w trybie z wolnej ręki, z regulaminem sprzedaży w trybie z wolnej ręki oraz innymi posiadanymi przez organizatora dokumentami można zapoznawać się, po uprzednim uzgodnieniu terminu (tel. 56 664 09 40, 56 621 90 24), w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego w Toruniu przy ul. Warszawska 6/5 od poniedziałku do piątku w godz. 9.00 do 16.00.

**2.** Osoby zainteresowane złożeniem oferty mogą dokonać oględzin przedmiotu sprzedaży w terminie uzgodnionym telefonicznie z pracownikami Kancelarii Doradcy

Restrukturyzacyjnego.