

REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI

w postępowaniu upadłościowym Bańkowski, Winiarski Nesta – Bis Spółka jawna z siedzibą w Toruniu, które toczy się przed Sądem Rejonowym w Toruniu V Wydziałem Gospodarczym pod sygn. akt V GUp 3/19.

§ 1

Postanowienia wstępne

1. Niniejszy regulamin określa zasady i tryb postępowania dotyczącego sprzedaży z wolnej ręki wchodzących w skład masy upadłości Bańkowski, Winiarski Nesta –Bis Spółka jawna z siedzibą w Toruniu w upadłości nieruchomości szczegółowo opisanych w § 2 I. regulaminu sprzedaży.
2. Organizatorem postępowania jest syndyk masy upadłości Bańkowski, Winiarski Nesta –Bis Spółka jawna z siedzibą w Toruniu 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 użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 23 w Toruniu, Gmina Miasto Toruń, Powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr:

Księga wieczysta nr	Działka ewidencyjna (nr)	Powierzchnia (m2)	Cena jednostkowa (zł/m2)	Cena wywoławcza netto (zł)
TO1T/00115185/9	194/11	400	101,88	1.986.000,00
	194/10	8 855		
	194/9	10 237		

RAZEM:	X	19 492	X	1.986.000,00 zł
---------------	----------	---------------	----------	------------------------

- 1) Nieruchomości zostały szczegółowo opisane w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego biegłego sądowego Hannę Antczak.
 - 2) Ceny wywoławcze stanowią 60% wartości oszacowania nieruchomości. Wskazane ceny wywoławcze stanowią ceny netto. Do ceny sprzedaży zostanie doliczony podatek VAT.
 - 3) Dopuszcza się możliwość składania ofert na poszczególne nieruchomości lub/i ruchomości.
2. prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 23 w Toruniu, Gmina Miasto Toruń, Powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr:

Księga wieczysta nr	Działka ewidencyjna (nr)	Powierzchnia (m2)	Cena jednostkowa (zł/m2)	Cena wywoławcza netto (zł)
TO1T/00126461/8	5/4	594	199,92	118.750,00 zł

- 1) Nieruchomość została szczegółowo opisana w suplemencie do operatu szacunkowego sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego biegłego sądowego Hannę Antczak.
 - 2) Cena wywoławcza stanowi 50% wartości oszacowania nieruchomości. Wskazana cena wywoławcza stanowi cenę netto. Do ceny sprzedaży zostanie doliczony podatek VAT.
3. prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 23 w Toruniu, Gmina Miasto Toruń, Powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr:

Księga wieczysta nr	Działka ewidencyjna (nr)	Powierzchnia (m2)	Cena jednostkowa (zł/m2)	Cena wywoławcza netto (zł)
----------------------------	---	------------------------------	---	---------------------------------------

Regulamin sprzedaży z wolnej ręki

TO1T/00052083/4	14	33	141	4.653,00 zł
	15	12	141	1.692,00 zł
TO1T/00086239/0	27	700	159,76	111.832,50 zł
	28/3	1002	159,76	160.080,00 zł
	28/7	896	159,76	143.145,00 zł
	30/37	611	59	36.050,25 zł
	30/40	561	59	33.099,75 zł
	30/89	2469	159,76	394.447,50 zł
	30/90	1218	159,76	194.587,50 zł
	30/91	792	159,76	126.532,50 zł
TO1T/00009080/7	8/1	515	141	72.615,00 zł
	8/3	2671	141	376.616,25 zł
	8/4	2836	141	399.881,25 zł
	9/1	1510	141	212.910,00 zł
	9/2	2653	141	374.077,50 zł
	10	222	141	31.305,00 zł
	30/41	270	59,72	16.125,00 zł

- 1) Nieruchomość została szczegółowo opisana w suplemencie do operatu szacunkowego sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego biegłego sądowego Hannę Antczak.
- 2) Ceny wywoławcze stanowią 75% wartości oszacowania nieruchomości. Wskazane ceny wywoławcze stanowią ceny netto. Do ceny sprzedaży zostanie doliczony podatek VAT.

Regulamin sprzedaży z wolnej ręki

4. 15/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 23 w Toruniu, Gmina Miasto Toruń, Powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr:

Księga wieczysta nr	Działka ewidencyjna (nr)	Powierzchnia (m2)	Cena wywoławcza netto (zł)
TO1T/00106712/7	Udział 15/100 w działkach nr 7/20 7/22 30/31 30/35	10 442	93.397,50 zł

1) Nieruchomość została szczegółowo opisana w suplemencie do operatu szacunkowego sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego biegłego sądowego Hannę Antczak.

2) Cena wywoławcza stanowi 75% wartości oszacowania nieruchomości. Wskazana cena wywoławcza stanowi cenę netto. Do ceny sprzedaży zostanie doliczony podatek VAT.

§ 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:

- 1) 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,

Regulamin sprzedaży z wolnej ręki

- 2) sędzia komisarz,
- 3) 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 30 czerwca 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 zabezpieczonych dwóch kopertach, w sposób uniemożliwiający zapoznanie się osobie niepowołanej z ich zawartością, z dopiskiem "*oferta na zakup w trybie z wolnej ręki – NESTA - sygn. akt: V GUp 3/19*".
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.
4. Do oferty należy dołączyć oświadczenia:
 - 1) o zapoznaniu się z Regulaminem sprzedaży 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,
 - 4) 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,
 - 5) 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,

Regulamin sprzedaży z wolnej ręki

- 6) 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,
5. 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 **30 czerwca 2025 r.**, do godziny 15:00.
6. 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.
7. Wszystkie dokumenty będące załącznikami do oferty winny zostać złożone w oryginale lub kopii notarialnie poświadczonej za zgodność z oryginałem pod rygorem odrzucenia oferty.
8. 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 1 lipca 2025 r. o godz. 12:00 w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Radca Prawny Sylwester Zięciak przy ul. Warszawska 6/5 w Toruniu.**
3. 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.
4. Po otwarciu ofert syndyk podaje do wiadomości uczestnikom posiedzenia, które z ofert spełniają warunki określone w Regulaminie i w przepisach prawa.
5. Wybór oferty dokonuje syndyk lub ustanowiony przez niego pełnomocnik.
6. W przypadku, gdy wpłynię kilka ofert syndyk lub ustanowiony przez niego pełnomocnik dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty pod względem zaoferowanej ceny. Wybór nie wymaga zatwierdzenia przez Sędziego Komisarza.

7. 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.
8. W przypadku oferty złożonej na wszystkie nieruchomości, będzie ona miała pierwszeństwo przed innymi ofertami.
9. 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.
10. 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 30 czerwca 2025 r., do godziny 15:00 na rachunek bankowy masy upadłości nr 64 1240 1936 1111 0010 8776 9596.**
2. Wpłacone przez uczestnika przetargu wadium jest nieoprocenowane.
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

1. Sposób uiszczenia ceny

2. 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 przed dniem zawarcia umowy sprzedaży, ewentualnie warunkowej umowy sprzedaży, przy czym

Regulamin sprzedaży z wolnej ręki

przez zapłatę ceny rozumie się uznanie rachunku bankowego masy upadłości kwotą stanowiącą cenę sprzedaży pomniejszoną o wpłacone wadium.

3. 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.

4. Wybrany w postępowaniu oferent jest zobowiązany, celem przygotowania umowy sprzedaży, do dostarczenia w określonym przez syndyka terminie wszelkich dokumentów wymaganych przez notariusza, w określonym przez syndyka terminie.

5. 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.

Regulamin sprzedaży z wolnej ręki