

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. Wadła 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	60% wartości oszacowania niezabudowanych nieruchomości	60% wartości oszacowania zabudowanych nieruchomości
Kompleks 1	90/7	1 153				
	97/35	142				
razem		0,1295	zabudowana	973,27		1 110 000,00 zł
Kompleks 2	90/8	1 988				
	97/45	448				
razem		0,2436	zabudowana	1 672,04		1 440 000,00 zł
Kompleks 3	90/9	1 235				
	97/46	101				
razem		0,1336	zabudowana	486,9		420 000,00 zł
Kompleks 4	90/11	3 258				
	razem	0,3258	zabudowana	2 080,38		1 800 000,00 zł
Kompleks 5	90/12	4 118				
	razem	0,4118	zabudowana	2 713,45		1 920 000,00 zł
Kompleks 6	89/7	856				
	90/14	60				
	90/13	966				
razem		0,1882	niezabudowana		60 000,00 zł	
Kompleks 7	89/6	3 141				
	90/15	417				
	89/5	256				
razem		0,3814	zabudowana	981,16		798 000,00 zł
Kompleks 8	90/16	6 555				
	razem	0,6555	fundament/niezab		192 000,00 zł	
Kompleks 9	90/17	1 402				
	razem	0,1402	niezabudowana		48 000,00 zł	
Kompleks 12 A	2186/4	4 858				
	razem	0,4858	zabudowana	305,55		360 000,00 zł
Kompleks 12 B	2217	4 387				
	2188	7 845				
razem		1,2232	niezabudowana		330 000,00 zł	
Kompleks 13	94/4	1 620				
	94/5	1 320				
	100/5	13 089				
razem		1,6029	niezabudowana		960 000,00 zł	
Kompleks 14	2186/3	142	przepompownia			
	90/19	3260	droga wewnętrzna			
razem		0,3402				
Kompleks 15	100/4	1 023				
	razem	0,1023	niezabudowana		60 000,00 zł	
Kompleks 16	98/5	155				
	98/6	80				
razem		0,0235	niezabudowana		9 000,00 zł	
Kompleks 17						
	2190/4	1,3945	niezabudowana		420 000,00 zł	
razem		7,782			2 079 000,00 zł	7 848 000,00 zł
		7,782				9 927 000,00 zł

Warunki sprzedaży z wolnej ręki

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. Jednak pierwszeństwo będzie miała oferta złożona na wszystkie nieruchomości łącznie.

§ 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,
 - 2) sędzia komisarz,
 - 3) reprezentanci upadłego.

§ 4

Składanie ofert

1. Oferty należy składać za **pośrednictwem przesyłki pocztowej** – listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru – nie później niż do dnia **11 maja 2026 r. do godz. 12:00** (przy czym rozstrzygająca jest data wpływu oferty do Kancelarii), albo **osobiście wyłącznie w dniu 11 maja 2026 r., w godzinach 9:00–12:00**, w sekretariacie Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Radca Prawny Sylwester Zięciak w Toruniu, ul. Warszawska 6/5, 87–100 Toruń.
2. Złożenie oferty powinno nastąpić w dwóch zapieczętowanych kopertach (jedna umieszczona w drugiej), zabezpieczonych w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z ich zawartością przez osoby nieuprawnione, z dopiskiem "*oferta 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.
4. 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,
 - 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,
 - 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 **11 maja 2026 r., do godziny 12:00**.
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 12 maja 2026 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. Wyboru oferty dokonuje syndyk lub ustanowiony przez niego pełnomocnik.
6. W przypadku, gdy wpłynie kilka ofert syndyk lub ustanowiony przez niego pełnomocnik dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty pod względem zaoferowanej ceny.
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. 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.

9. 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 11 maja 2026 r., do godziny 12:00 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 uiszczyć, 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 przez zapłatę ceny rozumie się uznanie rachunku bankowego masy upadłości kwotą stanowiącą cenę sprzedaży pomniejszoną o wpłacone wadium.
2. 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.
3. 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.
4. 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 zapoznać się po uprzednim wystąpieniu o ich udostępnienie drogą elektroniczną na adres e-mail: torun@zieciak.com.pl
2. Osoby zainteresowane złożeniem oferty mogą dokonać oględzin przedmiotu sprzedaży w terminie uzgodnionym telefonicznie - 516 083 657.