



Toruń, dnia 19.08.2024 roku

sygn. akt TO1T/GUp/55/2023

## REGULAMIN

### Sprzedazy w trybie z wolnej ręki w formie naboru ofert z dodatkową licytacją

#### § 1

Przedmiotem licytacji jest udział  $\frac{1}{2}$  w nieruchomości gruntowej położonej w Toruniu przy ul. Jacka Soplicy 37, na działkach nr 618 i 620, gm. Toruń Miasto, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko-pomorskie. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr TO1T/00071209/3.

#### § 2

Cena wywoławcza udziału  $\frac{1}{2}$  w nieruchomości wynosi 34 650 zł netto (słownie netto złotych: trzydzieści cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt złotych i 00/100), co stanowi wartość oszacowania.

#### § 3

Licytacja organizowana jest przez syndyka masy upadłości Tadeusza Kaczorowskiego (sygn. akt. TO1T/GUp/55/2023) – Dobies Grenda sp. z o.o. -87-100 Toruń, ul. Turystyczna 71- (dalej Organizator).

#### § 4

Organizator zaprasza do udziału w licytacji zamieszczając ogłoszenie o niej na stronie internetowej [dobiesgrenda.pl](http://dobiesgrenda.pl) oraz w serwisach internetowych.

#### § 5

Opis i oszacowanie prawa własności do udziału w nieruchomości sporządzony w dniu 27.02.2024 roku przez Elżbietę Bielecką – rzeczoznawcę majątkowego (nr uprawnień 2028), dostępny jest do wglądu w biurze syndyka w Toruniu (87-100) przy ul. Turystycznej 71. Operat szacunkowy zawiera szczegółowy opis składnika masy upadłości.

#### § 6

Ogłoszenie o sprzedaży zawiera informacje o:

- Przedmiocie licytacji;
- Cenie wywoławczej;
- Nazwie i siedzibie Organizatora licytacji;
- Wysokości wadium,
- Terminie i sposobie składania ofert,
- Miejscu, w którym odbędzie się licytacja,
- Terminie i godzinie przeprowadzenia licytacji,
- sposobie udostępnienia szczegółowych warunków licytacji i możliwości zapoznania się z regulaminem licytacji.

#### § 7

1. Do licytacji mogą przystąpić osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy prawa przyznają zdolność prawną.

2. Uczestnikiem licytacji nie może być:
  - a) syndyk i sędzia-komisarz oraz ich małżonkowie, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoby pozostające z nimi w stosunku przysposobienia lub małżonkowie takich osób, jak również osoby pozostające z nimi w faktycznym związku, wspólnie z nimi zamieszkujące i gospodarujące,
  - b) upadły,
  - c) oferenci, w stosunku do których wszczęto postępowanie upadłościowe,
3. Do licytacji nie mogą przystąpić oferenci, którzy na dzień złożenia oferty są dłużnikami upadłego.

#### **§ 8**

1. Sprzedaż nieruchomości nastąpi w takim stanie, w jakim się znajduje w dacie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.
2. W stosunku do prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży wyłącza się rękojmię.

#### **§ 9**

1. Oferta powinna być sporządzona w języku polskim i zawierać, pod rygorem jej odrzucenia:
  - Imię i nazwisko lub firmę oferenta;
  - Adres oferenta lub adres siedziby oferenta;
  - Numer PESEL (w przypadku osób fizycznych) numer KRS (w przypadku podmiotów podlegających obowiązkowi wpisu do rejestru) lub numer NIP;
  - Datę sporządzenia oferty;
  - Proponowaną cenę netto nabycia podaną w PLN, wyrażoną kwotowo i słownie, która nie może być niższa niż cen wywoławcza dla nieruchomości określona w niniejszym regulaminie licytacji;
  - Dowód wpłaty wadium dokonany przez oferenta oraz numer konta oferenta, na które należy dokonać zwrotu wadium, gdy oferent licytacji nie wygra;
  - W przypadku oferenta zagranicznego zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie nieruchomości lub promesę potwierdzającą wystąpienie do MSW o takie zezwolenie, o ile zezwolenie jest wymagane.
2. Do oferty należy załączyć pod rygorem jej odrzucenia:
  - Oryginał aktualnego wypisu z KRS lub innych właściwych rejestrów, bądź też kserokopię poświadczoną notarialnie, bądź przez zawodowego pełnomocnika występującego w niniejszej sprawie będącego adwokatem lub radcą prawnym, bądź wydruk pobrany na podstawie art. 4 ust. 4a ustawy z dnia 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. nr 168, poz. 1186, ze zm.), bądź wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej;
  - Oświadczenie o zapoznaniu się z Regulaminem Licytacji i przyjęciu warunków Regulaminu Licytacji;
  - Oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu licytacji;
  - Oświadczenie o wyrażeniu zgody na wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na mocy art. 588 § 1 kodeksu cywilnego;
  - Zobowiązanie do pokrycia wszelkich kosztów związanych z zawarciem umowy i przeniesienia własności;
  - Oświadczenie, że w stosunku do oferenta nie zachodzi żadna z przesłanek wyłączających określonych w § 7 pkt 2 i 3 niniejszego regulaminu.
3. W przypadku złożenia oferty przez pełnomocnika, do oferty należy dołączyć pod rygorem jej

odrzućenia, oryginał pełnomocnictwa lub odpis pełnomocnictwa poświadczony notarialnie, a w przypadku pełnomocnika będącego radcą prawnym lub adwokatem poświadczony za zgodność z oryginałem przez radcę prawnego lub adwokata będącego pełnomocnikiem oferenta w niniejszym postępowaniu. Pełnomocnictwa pod rygorem odrzućenia oferty powinny zawierać umocowanie do złożenia oferty oraz udziału w licytacji, o której mowa w § 15 i 16 niniejszego Regulaminu i składania postępień. W przypadku pełnomocników nie będących radcami prawnymi lub adwokatami pełnomocnictwo pod rygorem odrzućenia oferty powinno być udzielone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

4. Oferta i wszelkie oświadczenia, pod rygorem odrzućenia oferty, powinny być zaopatrzone we własnoręczny podpis oferenta będącego osobą fizyczną lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną lub podpis pełnomocnika.
5. Wszystkie dokumenty będące załącznikami do oferty i opisane w niniejszym paragrafie winny być pod rygorem odrzućenia oferty, złożone w oryginale lub kopii notarialnie poświadczonej za zgodność z oryginałem lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez radcę prawnego lub adwokata będącego pełnomocnikiem oferenta w niniejszym postępowaniu. Wymóg ten nie dotyczy wydruku pobranego na podstawie art. 4 ust. 4a ustawy z dnia 20.08.1997 o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. nr 168, poz. 1186, ze zm.), bądź wydruku Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej.

#### **§ 10**

1. Warunkiem uczestniczenia w licytacji jest wpłacenie w terminie wadium w wysokości 5 000 zł.
2. Wadium (wpłata wadium wykonana przez oferenta) winno być wniesione przelewem na rachunek bankowy masy upadłości prowadzony w Banku Spółdzielczym w Brodnicy o numerze 95 9484 1206 3850 0853 0086 0001 w terminie do dnia 23 września 2024 r. (liczy się data wpływu wadium na rachunek bankowy).
3. Dowód wpłaty wadium należy załączyć do oferty.
4. W przypadku braku wpływu wadium w terminie na wskazany rachunek bankowy oferta podlega odrzućeniu.

#### **§ 11**

1. Oferty należy składać w terminie do dnia 23 września 2024 r. w biurze Syndyka w Toruniu (87-100) przy ul. Turystycznej 71. Decydująca jest data wpływu oferty.
2. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami winna być umieszczona w zamkniętej kopercie formatu mniejszego niż A4, którą należy umieścić w drugiej zamkniętej kopercie formatu A4. Każda z tych kopert powinna być zaadresowana na adres biura Syndyka wskazany w ust. 1 oraz zawierać dopisek **LICYTACJA sygn. akt TO1T/GUp/55/2023** (Udział ½ w nieruchomości – Toruń, ul. Soplisy 37). Na kopercie należy podać dane oferenta.
3. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę na przedmiot licytacji.
4. W przypadku przestania oferty pocztą lub kurierem liczy się dzień wpływu listu do biura Syndyka.

#### **§ 12**

1. Odrzućeniu podlegają oferty:
  - złożone po wymaganym terminie,
  - dla których nie wniesiono wadium lub wniesiono je częściowo,
  - niespełniające, któregokolwiek z warunków wymienionych w § 9,
  - zawierające oferowaną cenę netto niższą niż cena wywoławcza określona w § 2.
2. Oferty niepodlegające odrzućeniu spełniające kryteria niniejszego Regulaminu uważa się za oferty

ważne.

3. Licytacja odbędzie się chociażby wpłynęła tylko jedna ważna oferta.

#### **§ 13**

1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 25 września 2024 r. o godz. 09:00 w biurze Syndyka w Toruniu (87-100) przy ul. Turystycznej 71.
2. Licytację prowadzi Organizator.
3. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Organizatora w obecności przybyłych oferentów oraz pracownika biura Syndyka.
4. Osoby obecne na posiedzeniu zobowiązane są okazać dowody tożsamości zaś osoby reprezentujące oferentów dodatkowo dokumenty uprawniające do reprezentacji lub pełnomocnictwa.

#### **§ 14**

1. Przystępując do licytacji Syndyk kolejno:
  - a. Ustala liczbę złożonych ofert,
  - b. Ustala, które oferty wpłynęły w terminie,
  - c. Ustala czy wadła do ofert wpłynęły w terminie na rachunek masy,
  - d. Ustala, które oferty podlegających odrzuceniu z uwagi na wniesienie po terminie lub brak wpływu wadium w wymaganym terminie, a następnie przystępuje do otwarcia pozostałych ofert.
2. Po otwarciu ofert Syndyk ustala czy otwarte oferty spełniają kryteria Regulaminu czy podlegają odrzuceniu. Następnie Syndyk podaje do wiadomości obecnych, które oferty są ważne, a które podlegają odrzuceniu oraz podaje przyczyny ich odrzucenia.
3. Po ustaleniu, które z ofert są ważne, Syndyk dokonuje analizy zaproponowanych w tych ofertach cen, a następnie podaje do wiadomości obecnych jakie ceny zostały oraz jaka jest najwyższa zaoferowana cena. Następnie Syndyk przechodzi do wyboru oferty.

#### **§ 15**

1. Kryterium wyboru oferty jest cena.
2. W przypadku, gdy zostanie złożona tylko jedna ważna oferta Syndyk dokonuje wyboru tej oferty jako najkorzystniejszej.
3. W przypadku, gdy zostanie złożona więcej niż jedna ważna oferta Syndyk zarządza dodatkową licytację, na warunkach określonych w § 16.

#### **§ 16**

1. Licytację, o której mowa w § 15 ust. 3 przeprowadza się bezpośrednio po otwarciu ofert, pomiędzy oferentami obecnymi na otwarciu ofert, którzy złożyli ważne oferty.
2. Nieobecność, któregośkolwiek z oferentów, którzy złożyli ważne oferty nie stoi na przeszkodzie przeprowadzeniu licytacji.
3. Ceną wywoławczą jest najwyższa zaproponowana w ważnych ofertach cena. Minimalne postąpienie wynosi 5 000.
4. Przystępując do licytacji Syndyk ogłasza cenę wywoławczą i zaprasza do składania ustnych postąpień. Po ustaniu postąpień syndyk wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą oferowaną cenę i zamyka licytację.
5. Po zamknięciu licytacji Syndyk dokonuje wyboru oferty opiewającej na ostatnią, najwyższą oferowaną cenę jako najkorzystniejszej.

6. W przypadku gdy żaden z oferentów nie przystąpi do licytacji Syndyk dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty na podstawie ważnych ofert pisemnych.

#### **§ 17**

Oferentom, których oferty nie zostaną wybrane, wadium zostanie zwrócone w ciągu 7 dni po dokonaniu wyboru oferty, bez odsetek, na wskazany przez oferenta w treści oferty rachunek bankowy (rachunek oferenta), a wadium oferenta, którego oferta została przyjęta zostanie zachowane na poczet ceny nabycia. Wadium zostanie zwrócone w powyższym terminie także w przypadku unieważnienia albo odwołania licytacji.

#### **§ 18**

1. Syndyk ustala z oferentem, którego oferta została wybrana, zwanym dalej Nabywcą, termin zapłaty całej ceny a także miejsce i termin podpisania umowy sprzedaży.
2. Umowa sprzedaży zostanie zawarta w formie aktu notarialnego w kancelarii notarialnej wskazanej przez Syndyka w terminie do 4 miesięcy od dnia wyboru oferty. Z ważnych przyczyn, termin zawarcia aktu notarialnego może ulec przedłużeniu.
3. Cena nabycia ustalona w licytacji, pomniejszona o wpłacone wadium, powinna zostać zapłacona w złotych polskich przez podpisanie notarialnej umowy sprzedaży na wskazany przez syndyka rachunek bankowy masy upadłości.
4. Warunkiem podpisania aktu notarialnego jest stwierdzenie wpływu ustalonej w licytacji ceny nabycia pomniejszonej o wpłacone wadium na rachunek bankowy masy upadłości.
5. Potrącenie wierzytelności przysługujących nabywcy w stosunku do upadłego z ceną nabycia jest niedopuszczalne.
6. Koszty zawarcia umowy notarialnej ponosi nabywca.
7. Syndyk dopuszcza zawarcie umowy przedwstępnej, z tym zastrzeżeniem, że ostateczna umowa sprzedaży musi zostać zawarta w terminie określonym w ust. 2.

#### **§ 19**

Syndyk zastrzega sobie prawo przepadku wadium na rzecz masy upadłości w przypadku uchylenia się oferenta od zawarcia notarialnej umowy sprzedaży przedmiotu licytacji w terminie określonym w § 18.

#### **§ 20**

W przypadku, gdy wyłoniony nabywca będzie cudzoziemcem zobowiązanym do posiadania zgody właściwego Ministra zobowiązany jest on w terminie 7 dni od daty wyboru oferty do złożenia wniosku do właściwego Ministra o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem licytacji gdy termin ten nie zostanie zachowany, a zgoda nie zostanie udzielona prawomocnie w terminie 4 miesięcy od daty wyboru oferty, wadium przepada na rzecz masy upadłości.

#### **§ 21**

Syndyk zastrzega sobie prawo do:

1. Unieważnienia licytacji na każdym etapie bez podania przyczyny,
2. Niedokonania wyboru oferty bez podania przyczyny.

#### **§ 22**

Osoby zainteresowane udziałem w licytacji mogą uzyskać szczegółowe informacje dotyczące przedmiotu licytacji i zapoznać się z Regulaminem licytacji oraz z Opisem i oszacowaniem w biurze syndyka mieszczącym

się w Toruniu przy ul Turystycznej 71, po uprzednim ustaleniu terminu. Kontakt telefoniczny od 9:00 do 11:00 od poniedziałku do piątku pod numerem telefonu 603 401 320 lub e-mailowo

### **§ 23**

1. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, opłaty związane z zawarciem umowy.
2. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot sprzedaży określony w niniejszym Regulaminie.
3. Nabywca nabywa przedmiot licytacji w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego

### **§ 24**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Syndyk zastrzega sobie prawo do zmiany Regulaminu przed upływem terminu na składanie ofert. W takim wypadku Syndyk niezwłocznie przekazuje zmieniony Regulamin osobom zainteresowanym, którym udostępnił Regulamin przed jego zmianą.
3. W przypadku, gdy którykolwiek z oferentów złoży ofertę lub wpłaci wadium przed zmianą Regulaminu ma prawo najpóźniej przed otwarciem ofert złożyć oświadczenie o zapoznaniu się i zaakceptowaniu zmienionego Regulaminu. W przypadku niezłożenia oświadczenia ofertę danego oferenta traktuje się jako niezłożoną i nie bierze ona udziału w licytacji. Takiemu oferentowi zwraca się w całości wadium w terminie, o którym mowa w § 17.

### **§ 25**

1. Dokumentacja sprzedażowa przechowywana będzie w aktach Syndyka.
2. Złożone na potrzeby licytacji oferty i związana z nimi dokumentacja nie podlega zwrotowi i pozostaje w aktach upadłościowych.