



DOBIES · GRENDA

KWALIFIKOWANI DORADCY
RESTRUKTURYZACYJNI

Toruń, dnia 17.01.2025 roku

sygn. akt TO1T/GUp-s/123/2024
TO1T/GUp-s/532/2024

REGULAMIN

Sprzedży w trybie z wolnej ręki w formie naboru ofert z dodatkową licytacją
Na sprzedaż lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Toruńskiej 4/2 w Chełmnie,
woj. Kujawsko- pomorskie

§1

Przedmiotem licytacji jest łączna sprzedaż:

- a. ½ udziału w lokalu mieszkalnym położonym w Chełmnie przy ul. Toruńskiej 4/2, województwo kujawsko-pomorskie, dla którego Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą nr TO1C/00013585/2- wchodzącego w skład masy upadłości Aleksandry Ciechowskiej sygn.akt TO1T/GUp-s/123/2024
- b. ½ udziału w lokalu mieszkalnym położonym w Chełmnie przy ul. Toruńskiej 4/2, województwo kujawsko-pomorskie, dla którego Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą nr TO1C/00013585/2- wchodzącego w skład masy upadłości Sylwestra Ciechowskiego sygn. akt TO1T/GUp-s/532/2024

§ 2

Cena wywoławcza przedmiotu licytacji opisanego w § 1 Regulaminu wynosi 80 % wartości oszacowania, czyli 81 600,000 zł (osiemdziesiąt jeden tysięcy sześćset złotych i 00/100).

§ 3

Licytacja organizowana jest przez syndyka masy upadłości Aleksandry Ciechowskiej i Sylwestra Ciechowskiego w postępowaniu upadłościowym prowadzonym w Sądzie Rejonowym w Toruniu V Wydział Gospodarczy przy ul. Warneńczyka 1 w Toruniu sygn. akt TO1T/GUp-s/123/2024, TO1T/GUp-s/532/2024, zwanego dalej Organizatorem licytacji.

§ 4

Opis i oszacowanie lokalu położonego w Chełmnie przy ul. Toruńskiej 4/2 sporządzony w dniu 24.06.2024 r. przez Rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Budownictwa Elżbietę Bielecka nr uprawnień 2028 dostępny jest do wglądu w biurze syndyka w Toruniu (87-100) przy ul. Turystycznej 71. Opis i oszacowanie zawiera szczegółowy opis składników masy upadłości.

§ 5

Organizator zaprasza do udziału w licytacji zamieszczając ogłoszenie na stronie internetowej: dobiesgrenda.pl oraz na dwóch portalach sprzedaży nieruchomości o zasięgu ogólnopolskim.

§ 6

Ogłoszenie o licytacji zawiera (w zależności od możliwości danego medium) informacje o:

- Przedmiocie licytacji,
- Cenie wywoławczej,



- Nazwie i siedzibie Organizatora licytacji,
- Wysokości wadium i sposobie jego wpłaty,
- 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 oraz Opisem i oszacowaniem nieruchomości.

§ 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 lokalu położonego w Chełmnie przy ul. Toruńskiej 4/2 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 nabycia podaną w PLN, wyrażoną kwotowo i słownie, która nie może być niższa niż cena 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 odrzucenia, 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 odrzucenia oferty powinno zawierać umocowanie do złożenia oferty oraz udziału w licytacji, w tym do udziału w aukcji, o której mowa w § 15 i 16 niniejszego Regulaminu i składaniu postępień. W przypadku pełnomocników nie będących radcami prawnymi lub adwokatami pełnomocnictwo pod rygorem odrzucenia oferty powinno być udzielone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

4. Oferta i wszelkie oświadczenia, pod rygorem odrzucenia 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 odrzucenia 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 łącznej wysokości 13 000 zł.
2. Wadium (wpłata wadium wykonana przez oferenta) winno być wniesione w terminie do dnia **20 lutego 2025 roku** do godz. 23:59 (liczy się data wpływu wadium na rachunek bankowy) w następujący sposób:



DOBIES · GRENDA

KWALIFIKOWANI DORADCY
RESTRUKTURYZACYJNI

- a. Kwota 6 500zł na rachunek bankowy masy upadłości Aleksandry Ciechowskiej prowadzony w Banku Spółdzielczym w Brodnicy o numerze 81 9484 1206 3850 0751 6755 0001;
- b. Kwota 6 500 zł na rachunek bankowy Dobies Grenda sp. z o.o. prowadzony w Banku Spółdzielczym w Brodnicy o numerze 47 9484 1206 2850 0852 9206 0003;
3. Dowód wpłaty wadium należy załączyć do oferty.
4. W przypadku braku wpływu wadium w terminie na wskazany rachunek bankowy oferta podlega odrzuceniu.

§ 11

1. Oferty należy składać w terminie do dnia **20 lutego 2025** roku na adres Biura syndyka: Dobies Grenda Sp.z.o.o, ul. Turystyczna 71, 87-100 Toruń. Decydująca jest data wpływu oferty do biura. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami winna być umieszczona w zamkniętej kopercie formatu mniejszego niż A4, którą należy umieścić w drugiej kopercie formatu A4. Każda z tych kopert powinna być zaadresowana do biura syndyka z dopiskiem: „**LICYTACJA sygn. akt TO1T/GUp-s/123/2024, TO1T/GUp-s/532/2024 KW nr TO1C/00013585/2**”. (dopisek na kopercie w kolorze czerwonym). Na kopercie należy podać dane oferenta wraz z telefonem kontaktowym.
2. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę na przedmiot licytacji.
3. W przypadku przesłania oferty pocztą liczy się dzień wpływu listu do biura syndyka.

§ 12

1. Odrzuceniu 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 niższą niż cena wywoławcza określona w § 2.
2. Oferty niepodlegające odrzuceniu 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 **24 lutego 2025 roku o godz. 09:00**, w biurze syndyka przy ul. Turystycznej 71, 87-100 Toruń.
2. Licytację prowadzi Organizator.
3. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Organizatora w obecności przybyłych oferentów.
4. Osoby obecne zobowiązane są okazać dowody tożsamości zaś osoby reprezentujące oferentów dodatkowo dokumenty uprawniające do reprezentacji lub pełnomocnictwa.

§ 14

- a) Przystępując do licytacji syndyk ustala liczbę złożonych ofert,
 - a. Ustala, które oferty wpłynęły w terminie,
 - b. Ustala czy wadia do ofert wpłynęły w terminie na rachunek masy,



- c. Ustala, które oferty podlegają odrzuceniu z uwagi na wniesienie po terminie lub brak wpływu wadium w wymaganym terminie, a następnie przystępuje do otwarcia pozostałych ofert.
- b) 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.
- c) Po ustaleniu, które z ofert są ważne, Syndyk dokonuje analizy zaproponowanych w tych ofertach cen, a następnie podaje do wiadomości obecnych jakie ceny zostały zaoferowane 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 aukcją, na warunkach określonych w § 16.

§ 16

1. Aukcję, o której mowa w § 15 ust. 3 przeprowadza się pomiędzy oferentami obecnymi na posiedzeniu, którzy złożyli ważne oferty.
2. Nieobecność, któregośkolwiek z oferentów, którzy złożyli ważne oferty nie stoi na przeszkodzie przeprowadzeniu aukcji.
3. Ceną wywoławczą jest najwyższa zaproponowana w ważnych ofertach cena. Minimalne postąpienie wynosi 10 000 zł.
4. Przystępując do aukcji Syndyk ogłasza cenę wywoławczą i zaprasza do składania ustnych postąpień. Po ustaniu postąpień syndyk wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą oferowaną cenę i zamyka aukcję.
5. Po zamknięciu aukcji Syndyk dokonuje wyboru oferty opiewającej na ostatnią, najwyższą oferowaną cenę jako najkorzystniejszej.
6. W przypadku gdy żaden z oferentów nie przystąpi do aukcji 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.

§ 19



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 4 miesięcy od daty wyboru oferty przez syndyka. 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.

§ 20

Syndyk zastrzega sobie prawo przepadku wadium odpowiednio na rzecz masy upadłości Wiesława Wielgi i Zofii Wielgi w przypadku uchylenia się oferenta od zwarcia notarialnej umowy sprzedaży przedmiotu licytacji w terminie określonym w § 19.

§ 21

W przypadku, gdy wyłoniony nabywca będzie cudzoziemcem zobowiązany 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.

§ 22

Syndyk zastrzega sobie prawo do:

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

§ 23

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 biuro@dgmr.pl.

§ 24

1. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, opłaty związane z zawarciem umowy.



DOBIES · GRENDA

KWALIFIKOWANI DORADCY
RESTRUKTURYZACYJNI

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

§ 25

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 26

1. Złożone na potrzeby licytacji oferty i związana z nimi dokumentacja nie podlega zwrotowi i pozostaje w aktach upadłościowych.