DOBIES · GRENDA
KWALIFIKOWANI DORADCY RESTRUKTURYZACYJNI

Toruń, dnia 29.01.2025 roku

sygn. akt TO1T/GUp/33/2023

R E G U L A M I N

Naboru ofert z dodatkową licytacją na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej

§ **1**

Przedmiotem naboru jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 040108_2.0011.33 o powierzchni 5,5862 ha, zlokalizowaną w miejscowości Włoszyca pod numerem administracyjnym 34, gmina Waganiec, powiat aleksandrowski, woj. kujawsko – pomorskie. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgą wieczystą KW WL1A/00015334/3 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Aleksandrowie Kujawskim.

§ 2

Cena wywoławcza wynosi:

- działki nr 33 (zabudowanej budynkiem mieszkalnym, budynkami gospodarczymi oraz kompleksem szklarni wraz z zabudową towarzyszącą): **651 000,00 zł** (słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych 00/100)- co stanowi 50% wartości oszacowania.

§ 3

Nabór ofert z dodatkową licytacją organizowany jest przez syndyka masy upadłości Macieja Knasiaka (sygn. akt. TO1T/GUp/33/2023) – Dobies Grenda sp. z o.o. -87-100 Toruń, ul. Turystyczna 71 (dalej Organizatorem).

§ 4

Organizator zaprasza do udziału w naborze ofert z dodatkową licytacją zamieszczając ogłoszenia na stronie internetowej dobiesgrenda.pl oraz w serwisach internetowych.

§ 5

Opis i oszacowanie udziału w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej we Włoszycy pod numerem administracyjnym 34 sporządzony w dniu 17 października 2023 roku przez rzeczoznawcę Agnieszkę Marach-Andruszkiewicz, nr uprawnień 7914, 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 naborze ofert, w zależności od możliwości technicznych oraz zapisów regulaminów danego medium, powinno zawierać co najmniej informacje o:

- Trybie naboru ofert;
- Przedmiocie naboru ofert;

- sposobie udostępnienia szczegółowych warunków naboru ofert, w tym w szczególności terminie i sposobie składania ofert, cenie wywoławczej oraz wysokości wadium.

§ 7

1. Do naboru ofert z dodatkową licytacją 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 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 naboru ofert z dodatkową licytacją nie mogą przystąpić oferenci, którzy na dzień złożenia oferty są dłużnikami upadłego.

§ 8

1. <u>Oferta powinna być sporządzona w języku polskim i zawierać, pod rygorem jej odrzucenia:</u>
   - 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;
   - Proponowaną cenę netto 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. <u>Do oferty należy załączyć pod rygorem jej odrzucenia:</u>
   - 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 Rzeczpospolitej Polskiej;
   - Oświadczenie o zapoznaniu się z Regulaminem naboru ofert z dodatkową licytacją;
   - 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, o której mowa w § 14 i 15

niniejszego Regulaminu i składania postąpień. 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 osoba 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 Rzeczpospolitej Polskiej.

§ 9

1. Warunkiem uczestniczenia w naborze ofert z dodatkową licytacją jest wpłacenie w terminie wadium w wysokości:

- działki nr 33 (zabudowanej budynkiem mieszkalnym, budynkami gospodarczymi oraz kompleksem szklarni wraz z zabudową towarzyszącą): **65 000,00 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 06 9484 1206 3850 0853 0070 0001 w terminie do dnia **03.03.2025** 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 odrzuceniu.

§ 10

1. Oferty należy składać w terminie do dnia **03.03.2025** 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 **Nabór ofert z dodatkową licytacją na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej we Włoszycy (TO1T/GUp/33/2023)**. Na kopercie należy podać dane oferenta.
3. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę na przedmiot naboru ofert z dodatkową licytacją.
4. W przypadku przesłania oferty pocztą lub kurierem liczy się dzień wpływu listu do biura Syndyka.

§ 11

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 netto 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.

§ 12

1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **04.03.2025 r. o godz. 9:30** w biurze Syndyka w Toruniu (87-100) przy ul. Turystycznej 71.

2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Organizatora w obecności przybyłych oferentów oraz pracownika biura Syndyka.
3. Osoby obecne na otwarciu ofert zobowiązane są okazać dowody tożsamości zaś osoby reprezentujące oferentów dodatkowo dokumenty uprawniające do reprezentacji lub pełnomocnictwa.

§ 13

1. Po przystąpieniu do otwarcia ofert Syndyk kolejno:
   a. Ustala liczbę złożonych ofert,
   b. Ustala, które oferty wpłynęły w terminie,
   c. Ustala czy wadia 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.

§ 14

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 § 15.

§ 15

1. Licytację, o której mowa w § 14 ust. 3 przeprowadza się bezpośrednio po otwarciu ofert, pomiędzy oferentami obecnymi na otwarciu ofert, którzy złożyli ważne oferty.
2. Nieobecność, któregokolwiek 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 2000 zł.
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 licytacji.
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.

§ 16

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.

§ 17

Syndyk w terminie 7 dni od dnia wyłonienia nabywcy wystąpi do sędziego komisarza o wyrażenie zgody na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości na rzecz nabywcy wyłonionego w naborze ofert z dodatkową licytacją.

§ 18

1. Sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej 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.

§ 19

1. Syndyk, niezwłocznie po otrzymaniu zgody, o której mowa w §17, 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 wydania zgody na sprzedaż z wolnej ręki przez sędziego komisarza. 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 podpisaniem 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 na rzecz masy upadłości 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 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.

§ 22

Syndyk zastrzega sobie prawo do:

1. Unieważnienia naboru ofert z dodatkową licytacją na każdym etapie bez podania przyczyny
2. Niedokonania wyboru oferty bez podania przyczyny.

§ 23

Osoby zainteresowane udziałem w naborze ofert z dodatkową licytacją mogą uzyskać szczegółowe informacje dotyczące przedmiotu licytacji i zapoznać się z Regulaminem 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 603401320 lub e-mailowo biuro@dgmr.pl.

§ 24

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.

§ 25

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 § 16.

§ 26

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