

## **REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI** **W FORMIE PISEMNEGO KONKURSU OFERT**

**udziału 1/8 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu położonym w Ostródzie,**  
**powiat ostródzki, województwo warmińsko-mazurskie, przy ulicy Czarnieckiego 67C m. 7**  
**należącego do upadłego Sylwii Kawki, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej w**  
**upadłości**  
**za najwyższą cenę**  
**nie niższą niż cena wywoławcza**

### **UŻYTE W REGULAMINIE KONKURSU OFERT SFORMUŁOWANIA OZNACZAJĄ:**

1. **Regulamin**- niniejszy regulamin sprzedaży nieruchomości w formie Konkursu ofert na sprzedaż z wolnej ręki: **udziału 1/8 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu położonym w Ostródzie, powiat ostródzki, województwo warmińsko-mazurskie, przy ulicy Czarnieckiego 67C m. 7,** wchodzącego w skład masy upadłości Sylwii Kawki, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej w upadłości prowadzonej pod sygnaturą akt EL1E/GUp/4/2022.
2. **Konkurs ofert**- postępowanie w przedmiocie sprzedaży udziału 1/8 części w nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości Sylwii Kawki, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej w upadłości w trybie z wolnej ręki w formie Konkursu ofert.
3. **Upadły** – Sylwia Kawka, osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej w upadłości
4. **Syndyk** – Syndyk masy upadłości Sylwii Kawki, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej w upadłości, ustanowiony postanowieniem Sądu Rejonowego w Elblągu V Wydział Gospodarczy z dnia 27 kwietnia 2022 r. o sygn. akt EL1E/GU/52/2022.

### **PRZEDMIOT I WARUNKI KONKURSU OFERT**

#### **§1**

1. Regulamin niniejszy dotyczy sprzedaży **udziału 1/8 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu położonym w Ostródzie, powiat ostródzki, województwo warmińsko-mazurskie, przy ulicy Czarnieckiego 67C m. 7, dla którego Sąd Rejonowy w Ostródzie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę Nr EL10/00029708/5** z wolnej ręki, wchodzącego w skład masy upadłości Sylwii Kawki osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej w upadłości, na podstawie art. 311 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60 poz. 535 z późn. zm.), podlegającej likwidacji w postępowaniu upadłościowym prowadzonym pod sygnaturą akt EL1E/GUp/4/2022. W skład całej nieruchomości wchodzi lokal mieszkalny oznaczony nr 7 o powierzchni użytkowej 55,30 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenie przynależne – piwnica.
2. Organizatorem sprzedaży w formie Konkursu ofert jest Syndyk.
3. Ogłoszenie o sprzedaży Syndyk zamieści w przynajmniej czterech miejscach ogólnodostępnych, w tym na portalach internetowych o profilu ogłoszeniowym.

## §2

1. Przedmiotem sprzedaży w ramach Konkurs ofert jest sprzedaż:  
**udziału 1/8 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu położonym w Ostródzie, powiat ostródzki, województwo warmińsko-mazurskie, przy ulicy Czarnieckiego 67C m. 7, dla którego Sąd Rejonowy w Ostródzie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę Nr EL10/00029708/5**
2. Cena wywoławcza prawa własności nieruchomości jest to kwota: **22.000,00 zł (słownie: dwadzieścia dwa tysiące zł 00/100)**. Cena została ustalona na podstawie opisu i oszacowania sporządzonego w dniu 18 października 2022 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Annę Krogulewską (nr uprawnienia 7317).

## §3

1. Do Konkursu ofert mogą przystąpić, z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej, osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, pod warunkiem wpłaty przez nie wadium.
2. Oferentów może być nieograniczona ilość.
3. W Konkursie ofert nie mogą uczestniczyć:
  - a) Syndyk i sędzia-komisarz,
  - b) reprezentanci i przedstawiciele Upadłego, jak również jego wspólnicy lub akcjonariusze,
  - c) Upadły,
  - d) członkowie Komisji Konkursu ofert,
  - e) osoby będące wstępnymi, zstępnymi, rodzeństwem osób wymienionych w §3 ust. 3 lit. a,
  - f) oferenci, w stosunku do których złożono wnioski o ogłoszenie upadłości lub toczy się postępowanie upadłościowe jak również podmioty wobec których otwarto postępowanie likwidacyjne.

## §4

1. Oferty należy składać do dnia **13 czerwca 2023 roku** osobiście w biurze Syndyka mieszczącym się w Gdyni przy ul. Siewnej 1, Piętro I, od poniedziałku do piątku w godzinach od 9.00 do 14.00 lub za pośrednictwem poczty.
2. Oferty należy składać w zapieczętowanych kopertach, w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z ich treścią. Kopertę należy zaadresować:

**Syndyk Renata Piętka**  
**ul. Siewna 1, Piętro I, 81-574 Gdynia**  
**sygnatura akt EL1E/GUp/4/2022.**

**tytułując: NIE OTWIERAĆ - OFERTA – Konkurs ofert sprzedaż udziału w nieruchomości**  
**Ostróda Czarnieckiego**

3. Niedopuszczalne jest złożenie przez jednego oferenta więcej niż jednej oferty na tę samą nieruchomość opisaną w §2 Regulaminu. Tak skonstruowana oferta podlegać będzie odrzuceniu.
4. W przypadku przestania oferty pocztą, jako dzień złożenia oferty liczy się dzień wpływu oferty do Kancelarii Syndyka Renaty Piętki.
5. Oferty, które wpłyną po wyznaczonym terminie, o którym mowa w §4 ust. 1 zostaną odrzucone.
6. Oferent może, przed upływem terminu do składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę. W celu dokonania zmiany lub wycofania oferty, oferent złoży kolejną zapieczętowaną kopertę, oznaczoną jak opisano w §4 ust. 2, z dodaniem słowa: "Zmiana" lub "Wycofanie".

7. Oferent nie może wycofać oferty ani wprowadzić jakichkolwiek zmian w treści oferty po upływie terminu składania ofert.

#### **§ 5**

1. Warunkiem uczestnictwa w Konkursie ofert jest wpłacenie wadium w **wysokości 10% ceny wywoławczej wskazanej w §2 Regulaminu tj. kwotę 2.200,00 zł (słownie: dwa tysiące dwieście zł 00/100)**.
2. Wadium płatne jest przelewem na rachunek **Alior Bank: 66 2490 0005 0000 4600 0002 1742 w terminie do dnia 13 czerwca 2023 r. (liczy się data wpływu wadium na rachunek bankowy masy)**.
3. Wadium należy wpłacić najpóźniej w dniu 13 czerwca 2023 roku pod rygorem odrzucenia oferty. Za termin wpłaty uważany jest termin wpływu wadium na wskazany w §5 ust. 2 rachunek bankowy.
4. Wadium zabezpiecza zawarcie umowy sprzedaży oraz zapłatę całej ceny.
5. Oferentom niewybranym Syndyk zwraca wadium w terminie 3 dni roboczych od daty rozstrzygnięcia Konkursu ofert, zakończenia aukcji lub zamknięcia przetargu bez wyboru oferty.

#### **§6**

#### **1. Oferta - pod rygorem odrzucenia - powinna być sporządzona w języku polskim i winna zawierać:**

- a) imię, nazwisko i adres w przypadku osób fizycznych składających ofertę / nazwę wraz z formą prawną i adres siedziby firmy, gdy oferta składana będzie przez inne niż osoby fizyczne podmioty,
- b) w przypadku przedsiębiorców - aktualny wyciąg z rejestru (ewidencji) oferenta z uwidocznionymi nazwiskami osób reprezentujących, a w przypadku działania przez pełnomocnika - dodatkowo uwierzytelnione pełnomocnictwo do składania oświadczeń woli w imieniu oferenta, a przy spółkach z o.o. udokumentowane spełnienie wymagań art. 228 pkt. 4 ksh , art. 229 ksh , art. 230 ksh, a przy spółkach akcyjnych udokumentowane spełnienie wymagań art.393 pkt 4 ksh,
- c) wskazanie numerów Pesel przy osobach fizycznych / NIP przy firmach,
- d) wskazanie nieruchomości, której dotyczy oferta,
- e) oferowaną cenę nabycia, która to cena nie może być niższa niż cena wywoławcza określona w §2 ust. 2 Regulaminu,
- f) promesę zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w przypadku oferentów będących osobami zagranicznym, jeśli mają ustawowy obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości,
- g) dowód wpłaty wadium w pełnej wysokości, opłaconego z rachunku oferenta,
- h) wskazanie banku i numeru rachunku bankowego, na który ma być zwrócone wadium w razie nie przyjęcia oferty, unieważnienia, odstąpienia od Konkursu ofert przez Syndyka,
- i) **oświadczenie oferenta że:**
  - uiści cenę nabycia poleceniem przelewu na rachunek masy upadłości wskazany w Regulaminie Konkursu, w taki sposób, aby Syndyk mógł potwierdzić, że środki znalazły się na wskazanym koncie;
  - zobowiązuje się pokryć wszystkie koszty, podatki i opłaty związane z przeniesieniem własności
  - o zapoznaniu się oraz o przyjęciu warunków Regulaminu i braku do niego zastrzeżeń,

- nie należy do kręgu podmiotów, o których mowa w §3 ust. 3 Regulaminu,
  - oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, których dotyczy oferta lub oferty oraz ich stanem technicznym oraz nie wnosi do nich zastrzeżeń i wyraża zgodę na wyłączenie rękopisami za wady fizyczne i prawne na mocy art. 558 § 1 kodeksu cywilnego,
  - finansującym zakup przedmiotu konkursu jest oferent lub bank albo inny podmiot.
2. Dokumenty sporządzone w języku obcym będą składane wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski.
  3. Oferta oraz wszelkie załączone do niej oświadczenia winny być zaopatrzone w czytelne podpisy oferenta będącego osobą fizyczną lub czytelne podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta niebędącego osobą fizyczną. Pełnomocnicy podmiotów uczestniczących w Konkursie ofert winni ponadto przedstawić umocowanie z podpisami notarialnie poświadczonymi osób udzielających pełnomocnictwa (nie dotyczy pełnomocnictwa udzielonego adwokatowi lub radcy prawnemu, które może być przez nich uwierzytelnione), ze wskazaniem umocowania do konkretnych czynności w ramach niniejszego Konkursu ofert.
  4. Wszystkie dokumenty będące załącznikami do oferty winny zostać złożone w oryginale lub kopii notarialnie poświadczonej za zgodność z oryginałem pod rygorem odrzucenia oferty, dokumenty składane w Konkursie ofert mogą być uwierzytelnione przez występującego w sprawie pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym. Wymóg ten nie dotyczy wydruku pobranego na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20.08.1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2007r. nr 168, poz. 1186, ze zm.), bądź wydruku Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej
  5. Oferta niespełniająca powyższych warunków, o których mowa w §6 ust. 1-4 Regulaminu, w tym w szczególności nie zawierająca wszystkich dokumentów, zaświadczeń i oświadczeń zostanie odrzucona bez wzywania do ich uzupełnienia.

#### §7

1. Konkurs ofert składa się z części jawnej i niejawnej.
2. Konkurs ofert dochodzi do skutku, jeżeli została złożona przynajmniej jedna ważna oferta.
3. Wyboru ofert dokonuje Syndyk.
4. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi na posiedzeniu jawnym dnia **16 czerwca 2023** roku o **godzinie 15:30** w Kancelarii Syndyka mieszczącej się w Gdyni przy ul. Siewnej 1, Piętro I.

#### §8

1. Część jawna Konkursu ofert Syndyk przeprowadza w obecności oferentów (jeżeli się stawią), przy udziale powołanej przez siebie Komisji Konkursu ofert, w skład której wchodzi Syndyk jako przewodniczący.
2. Nieobecność oferenta nie wstrzymuje Konkursu ofert i nie unieważnia jego oferty.
3. W części jawnej Komisja:
  - a) stwierdza prawidłowość obwieszczenia o konkursie
  - b) ustala liczbę złożonych ofert oraz kolejność ich zgłoszenia wg daty wpływu;
  - c) sporządza listę obecności przedstawicieli oferentów.
  - d) po zakończeniu części jawnej, Syndyk przystępuje do części niejawnej.

#### §9

- W niejawnej części Konkursu ofert Syndyk:
- a) dokonuje formalnej analizy ofert;

- b) ustala, które z ofert uznaje za ważne, a które odrzuca i dlaczego;
- c) dokonuje szczegółowej analizy ofert według warunków określonych w obwieszczeniu o Konkursie ofert, jak również w postanowieniach Regulaminu,
- d) wybiera ofertę najkorzystniejszą, albo ustala, że żadna z ofert nie zostaje przyjęta.

#### **§10**

1. Podstawowe kryterium wyboru oferty stanowi najwyższa zaoferowana cena, równa co najmniej cenie wywoławczej lub wyższa od niej.
2. W razie gdyby wpłynęły oferty równorzędne, Syndyk może:
  - a) dokonać swobodnego wyboru oferty
3. Za oferty równorzędne uznaje się oferty, w których różnica w zaoferowanej cenie nie przekracza 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych).

#### **§11**

1. Z przebiegu Konkursu ofert i aukcji Komisja Konkursu ofert sporządza i podpisuje w dwóch egzemplarzach protokół, dokumentujący podstawowe czynności związane z przebiegiem Konkursu ofert, w tym:
  - a) opis przedmiotu Konkursu ofert i aukcji;
  - b) imię i nazwisko lub nazwę oferentów biorących udział w Konkursie ofert i aukcji;
  - c) oferowane ceny;
  - d) informację o spełnieniu przez oferentów warunków konkursu;
  - e) uzasadnienie odrzucenia oferty;
  - f) wskazanie wybranej oferty wraz z uzasadnieniem wyboru – w razie rozstrzygnięcia Konkursu ofert;
  - g) zamknięcie Konkursu ofert bez dokonania wyboru oferty
2. Protokół składany jest niezwłocznie do akt postępowania upadłościowego, zaś jego odpisy poświadczane przez Syndyka za zgodność z oryginałem, przesyłane są uczestnikom Konkursu ofert na ich pisemny wniosek.

#### **§12**

1. Ogłoszenie wyniku Konkursu ofert nastąpi niezwłocznie po jego zakończeniu. Oferenci, którzy nie stawili się na ogłoszenie ofert, o wyniku Konkursu ofert lub aukcji oraz zamknięciu Konkursu ofert bez dokonania wyboru ofert, zostaną powiadomieni przez syndyka.
2. Oferent, którego oferta została wybrana, zostanie powiadomiony o wyborze oferty oraz o terminie i warunkach zawarcia umowy sprzedaży.

#### **§13**

1. Z oferentem wybranym w drodze Konkursu ofert Syndyk zawiera umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego.
2. Na wniosek oferenta, Syndyk może zawrzeć przedwstępną umowę sprzedaży, z tym, że termin na zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży nie może być dłuższy niż 3 miesiące od wyboru oferty.
3. Wydłużenie terminu na zawarcie umowy wymaga zgody Syndyka.
4. Ostateczny termin i miejsce zawarcia umów wskazuje Syndyk. O wyżej wymienionym terminie i miejscu Syndyk zawiadomi uczestnika postępowania, którego oferta została wybrana.

#### §14

1. Wszystkie umowy zostaną zawarte w formie aktu notarialnego w kancelarii notarialnej wskazanej przez Syndyka.
2. Cena nabycia ustalona w konkursie ofert, pomniejszona o wpłacone wadium, powinna zostać zapłacona w złotych polskich przed podpisaniem umowy sprzedaży na rachunek bankowy masy upadłości tj. **Alior Bank: 66 2490 0005 0000 4600 0002 1742 (wpływ całej ceny syndyk musi potwierdzić na rachunku masy upadłości).**
3. Warunkiem podpisania aktu notarialnego -ostatecznej umowy sprzedaży- jest stwierdzenie wpływu ustalonej w konkursie ofert ceny nabycia pomniejszonej o wpłacone wadium na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w ust. 2 powyżej.
4. Potrącenie wierzytelności przysługujących nabywcy w stosunku do Upadłego z ceną nabycia jest niedopuszczalne.
5. Nieuiszczenie przez oferenta w terminie określonym w § 14 ust. 4 powyżej, którego oferta została wybrana lub któremu udzielono przybycia, całej ceny nabycia przedmiotu sprzedaży lub uiszczenie jej jedynie w części, albo też nie stawienie się przez niego bez usprawiedliwienia w terminie wskazanym w zawiadomieniu, o którym mowa w § 14 ust. 4 będzie traktowane jako uchylenie się przez tego oferenta od zawarcia umowy sprzedaży .  
W przypadkach opisanych w ust. 5 powyżej oferent traci prawa wynikające z przyjęcia jego oferty, w szczególności nie będzie mu przysługiwało roszczenie o przeniesienie prawa własności przedmiotu sprzedaży. Ponadto Syndyk zachowuje wpłacone wadium, które przechodzi na rzecz masy upadłości.

#### §15

1. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z przeniesieniem własności nieruchomości, w tym zawarcie umowy sprzedaży (także umowy przedwstępnej sprzedaży).
2. Nabywca nieruchomości nabywa ją w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania Upadłego.
3. Sprzedaż nieruchomości ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
4. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości. Wniosek o wykreślenie składa nabywca, którego obciążają również koszty wykreślenia hipoteki.

#### §16

1. Syndyk zastrzega sobie prawo:
  - a) odstąpienia od Konkursu ofert lub też unieważnienia Konkursu ofert w całości lub w części ze wskazaniem jakiego elementu będącego przedmiotem Konkursu ofert decyzja dotyczy bez podania przyczyny;
  - b) niedokonania wyboru oferty bez podania przyczyny.
2. W przypadkach określonych w §16 ust. 1 Syndyk dokona zwrotu wpłaconego przez oferentów wadium bez oprocentowania na wskazany w treści ofert rachunek bankowy.

#### §17

1. Niniejszy Regulamin wraz z opisem i oszacowaniem zostanie wyłożony do wglądu osób zainteresowanych w kancelarii Syndyka w Gdyni przy ul. Siewnej 1, Piętro I w dni powszednie w godzinach od 9.00 do 14.00 od dnia ogłoszenia do dnia terminu składania ofert oraz Regulamin dostępny na stronie : [www.pskancelaria.pl](http://www.pskancelaria.pl) (Blog), [www.ofp.com.pl](http://www.ofp.com.pl) (Blog), zaś operat nieruchomości pod linkiem wskazanym w ogłoszeniu.
2. Przedmiot Konkursu ofert można oglądać, po uzgodnieniu terminu wizyty pod numerem telefonu 536981555 od daty ukazania się ogłoszenia do dnia poprzedzającego ostatni dzień składania ofert od poniedziałku do piątku w godzinach od 10.00 do 14.00.
3. Złożone na potrzeby Konkursu ofert oferty i związana z nimi dokumentacja nie podlega zwrotowi i pozostaje w aktach upadłościowych.

### **§18**

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