REGULAMIN SPRZEDAŻY

§1
PRZEDMIOT SPRZEDAŻY

1. Przedmiotem sprzedaży jest udział w wysokości **1/4 części w prawie własności nieruchomości** gruntowej składającej się z działki nr 212/1 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej oraz działek niezabudowanych o nr 53, 55, 139, 141, 191, 206, 208, 212/3, 215, 217/1, 217/3, położonej w miejscowości Karolew, gmina Klembów, powiat wołomiński, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WA1W/00053862/8.
2. Operat szacunkowy (również jako: opis i oszacowanie) sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Krzysztofa Kacprzaka w dniu 26.08.2025 r. jest udostępniony do wglądu w aktach postępowania prowadzonego pod sygn. akt: WA2M/GUp-s/817/2025.

§2
PODSTAWY PRAWNE SPRZEDAŻY

1. Przedmiot sprzedaży zbywany jest na podstawie art. 491(11a) ust. 1 ustawy - Prawo upadłościowe, na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie sprzedaży.
2. Sprzedaż składnika masy upadłości odbędzie się w formie konkursu ofert na zasadach opisanych w niniejszym Regulaminie sprzedaży.
3. Do konkursu ofert mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.
4. Do konkursu ofert mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, które w terminie złożą pisemną ofertę w konkursie ofert zgodnie z wymogami niniejszego Regulaminu sprzedaży.
5. W konkursie ofert nie mogą uczestniczyć podmioty, które nie mogą nabyć rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym zgodnie z art. 157a ust. 2 i 3 Pr.up., a ponadto:
a) Sędzia-komisarz i syndyk, ich małżonkowie, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoby pozostające z nimi w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoby pozostające z nim w faktycznym związku, wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, przy czym przeszkody te trwają mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia.
b) upadły.

§3
CENA WYWOŁAWCZA, OGŁOSZENIE, OFERTY

1. Cena wywoławcza przedmiotu sprzedaży dla pierwszego konkursu ofert wynosi 67 921,20 zł (słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset dwadzieścia jeden złotych 20/100).
2. Ogłoszenie o konkursie ofert zostanie podane do wiadomości publicznej co najmniej na 4 tygodnie przed upływem terminu do składania ofert poprzez jego zamieszczenie na co najmniej trzech portalach internetowych przeznaczonych do zamieszczania tego typu ogłoszeń oraz na stronie internetowej syndyka.
3. Oferty należy składać w języku polskim w terminie do dnia podanego w ogłoszeniu na adres biura syndyka wskazany w ogłoszeniu. Oferta, która wpłynęła do biura syndyka po terminie wskazanym w ogłoszeniu nie będzie rozpatrywana.
4. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie, którą należy umieścić w drugiej, większej kopercie. Każda z tych kopert powinna być zaadresowana do wskazanego syndyka wraz z podaniem sygnatury akt: WA2M/GUp-s/817/2025 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA W KONKURSIE OFERT w postępowaniu upadłościowym Moniki Wysockiej - Udział" i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.

5. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:
a) Dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko lub wskazanie firmy oferenta, adres/adres rejestrowy oferenta, forma prawna oferenta oraz numer KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej nr PESEL.
b) Aktualny (nie starszy niż 3 miesiące) wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta).
c) Adres e-mail, jeśli Oferent takowy posiada,
d) Określenie udziału w nieruchomości, którego oferta dotyczy.
e) Oferowana cena nabycia za składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego konkursu ofert winna być wyrażona kwotowo i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym w przypadku rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie.
f) Dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy.
g) Zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego (taksa notarialna, opłaty sądowe, inne podatki i opłaty).
h) Oświadczenie o zapoznaniu się i akceptacji Regulaminu sprzedaży.
i) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz jego opisem i oszacowaniem i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
j) Oświadczenie, iż oferent przyjmuje do wiadomości wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na zasadzie art. 558 § 1 k.c. oraz art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (w brzmieniu aktualnie obowiązującym).
k) Wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub przedsiębiorstwo oferenta.
l) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w konkursie ofert i dodatkowej licytacji ustnej.
m) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na który ma zostać zwrócone wadium w przypadku nie wybrania oferty.
n) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach.
o) Oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 2 ust. 5 niniejszego Regulaminu sprzedaży.
p) Oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa przedmiot konkursu ofert do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego.
6. Oferty warunkowe zostaną odrzucone.

§ 4
WADIUM

1. Warunkiem przystąpienia do konkursu ofert jest wpłata wadium w wysokości stanowiącej 10% wartości oszacowania przedmiotu konkursu ofert:
a) dla przedmiotowego konkursu ofert kwota wadium wynosi 6792,12 zł (sześć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dwa złote 12/100.
2. Każdy z oferentów winien wpłacić wadium w terminie do dnia podanego w ogłoszeniu na rachunek bankowy masy upadłości nr PL 34 1050 1445 1000 0093 2083 1671. Za wpłacone w terminie uważa się wadium, które wpłynęło na rachunek masy upadłości do dnia wskazanego w ogłoszeniu, do godz. 23:59.
3. Wadium przepadnie na rzecz masy upadłości, jeżeli oferent, którego oferta zostanie wybrana w konkursie ofert uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży w terminie i miejscu wskazanym przez syndyka.
4. Wadia dotyczące ofert, które nie zostaną wybrane lub które zostały odrzucone z przyczyn formalnych, zostaną zwrócone przez syndyka bez odsetek i oprocentowania w terminie do 14 dni od dnia rozstrzygnięcia konkursu.
5. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta została wybrana, zaliczone zostanie na poczet ceny nabycia.

§ 5
PISEMNY KONKURS OFERT

1. Komisyjne otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w terminie wskazanym w ogłoszeniu w kancelarii syndyka przy ul. Farbiarskiej 31, 02-862 Warszawa przez syndyka w obecności jednego wybranego przez niego członka komisji oraz przybyłych oferentów.
2. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta,
3. Przystępując do konkursu ofert syndyk wykonuje następujące czynności:
- stwierdza prawidłowość ogłoszenia o konkursie ofert;
- ustala liczbę złożonych ofert;
- sprawdza czy wadium zostało wpłacone przez oferentów;
- otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
a) odpowiadają warunkom Regulaminu sprzedaży,
b) zostały złożone w wyznaczonym terminie,
c) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta,
d) w wyniku tych czynności ustala, które oferty spełniają warunki Regulaminu sprzedaży oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.
4. Po stwierdzeniu, iż złożona oferta/oferty spełniają warunki formalne przewidziane powyżej, syndyk ustala wysokość złożonych ofert. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej oraz wpłaty wadium, syndyk dokonuje wyboru tego oferenta.
5. Uczestnicy konkursu są związani złożoną ofertą do terminu wyłonienia nabywcy.
6. Oferent, którego oferta została wybrana, jest związany złożoną ofertą do upływu terminu zawarcia umowy sprzedaży.

§ 6
LICYTACJA USTNA

1. Jeśli zostanie złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki Regulaminu, syndyk zarządza przeprowadzenie licytacji w formie ustnej wśród nie więcej niż trzech oferentów, którzy zaoferowali najwyższe ceny w ramach pisemnego konkursu ofert, a których oferty nie zostały odrzucone, na następujących warunkach:
a. cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana za przedmiot sprzedaży zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do licytacji,
b. oferta złożona w toku licytacji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik licytacji (licytant) złożył wyższą ofertę,
c. licytacja odbywa się w ten sposób, iż prowadzący ją syndyk rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy licytacji oferują ceny wyższe, z zastrzeżeniem, że podwyższenie ceny nie może być niższe niż wynosi ustalona w Regulaminie sprzedaży kwota postąpienia,
d. postąpienie w licytacji ustala się na kwotę 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100),
e. syndyk wybiera ofertę uczestnika licytacji (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne udzieleniem przybicia.
f. syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
2. Licytacja w formie ustnej odbędzie się bezpośrednio po otwarciu i rozpoznaniu przez syndyka ofert pisemnych.
3. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, syndykowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.

§ 7
ROZSTRZYGNIĘCIE KONKURSU OFERT I ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY

1. Wyboru oferenta dokonuje syndyk.
2. Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę przed podpisaniem umowy wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości, najpóźniej w terminie 7 dni od dnia powiadomienia go o wyborze oferty.
3. Umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie i miejscu wyznaczonym przez syndyka. Umowa może być zawarta jedynie po uprzednim wpłaceniu przez oferenta pełnej ceny nabycia.
4. W przypadku gdy oferent, którego wybrał syndyk będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży przedmiotu konkursu ofert w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy w terminie określonym w § 7 pkt 3 wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości.
5. Treść umowy sprzedaży nie podlega negocjacjom.
6. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
7. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
8. Sprzedaż przedmiotowego składnika ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Art. 1013 kpc stosuje się.
9. Syndyk zastrzega sobie prawo do odwołania lub unieważnienia konkursu bez podania przyczyny na każdym etapie Konkursu ofert, nawet po dokonaniu wyboru oferenta.
10. Wyłącza zastosowanie przepisu art. 70(4) § 2 in fine Kodeksu cywilnego, tj. w razie uchylenia się od zawarcia umowy przez Sprzedającego z jakiejkolwiek przyczyny, Oferent, którego oferta została wybrana nie może żądać zapłaty podwójnego wadium ani naprawienia szkody. Tym samym Oferentowi nie przysługują wobec Sprzedającego żadne roszczenia z tego tytułu.
11. Spory powstałe na tle interpretacji niniejszego Regulaminu sprzedaży oraz procedury sprzedaży rozstrzygał będzie Sąd właściwy dla siedziby kancelarii syndyka (ul. Farbiarska 31, 02-862 Warszawa).
12. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe (Dz.U. 2019 nr poz. 498 z póź. zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 z póź. zm.) oraz ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 z póź. zm.).