

**REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
WCHODZĄCEJ W SKŁAD MASY UPADŁOŚCI JOANNY OSĘKI-WIĘCŁAWICZ**

(„REGULAMIN”)

§ 1

1. Niniejsza sprzedaż z wolnej ręki przeprowadza jest w związku z toczącym się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy, XIX Wydziałem Gospodarczym dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych postępowaniem upadłościowym Joanny Osęki-Więcławicz jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.
2. Sprzedaż prowadzona jest przez syndyka masy upadłości Joanny Osęki-Więcławicz – Pawła Lewandowskiego (nr licencji doradcy restrukturyzacyjnego 735).
3. Sprzedaż następuje na podstawie ustawy z 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (dalej jako „PU”) oraz Kodeksu cywilnego.
4. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 PU).
5. Do przetargu/aukcji mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym ustawa przyznaje zdolność prawną.

§ 2

1. Przedmiotem sprzedaży jest prawo własności nieruchomości gruntowych:
 - a) działki niezabudowanej oznaczonej numerem ewidencyjnym 31/4 o powierzchni 0,8390 ha,
 - b) działki niezabudowanej oznaczonej numerem ewidencyjnym 224/2 o powierzchni 0,3900 hapołożonych w miejscowości Karolina, gmina Góra Kalwaria, pow. piaseczyński, woj. mazowieckie, dla których Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00017098/5
2. Jeżeli nie zostanie złożona ani jedna oferta spełniająca warunki przetargu, Syndyk może powtórzyć sprzedaż, wskazując obniżoną cenę wywoławczą.

§ 3

Cena wywoławcza przedmiotu sprzedaży to:

- a) **101 200,00 zł** (słownie: sto jeden tysięcy dwieście złotych 00/100) w przypadku działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 31/4;
- b) **32 800,00 zł** (słownie: trzydzieści dwa tysiące 00/100) w przypadku działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 224/2.

§ 4

1. **Oferty należy składać do dnia 8 grudnia 2022 roku pod adresem:**
Kancelaria Adwokata i Doradcy Restrukturyzacyjnego Paweł Lewandowski
ul. Ciechocińska 26, 02-924 Warszawa.
2. Oferty przesłane pocztą uważa się za złożone w terminie, jeśli wpłyną do Kancelarii **do dnia 8 grudnia 2022 do godziny 15:00.**

3. Oferty powinny być złożone w dwóch zamkniętych kopertach. Koperta zewnętrzna powinna zawierać dopisek „Oferta na nabycie nieruchomości – Joanna Osęka-Więclawicz” wraz z podaniem sygnatury akt (XIX GUp 1743/21). Koperta wewnętrzna zawierająca samą ofertę, powinna zawierać imię i nazwisko lub firmę oferenta, jego miejsce zamieszkania lub siedzibę, numer kontaktowy oraz dodatkowy dopisek dużymi literami „NIE OTWIERAĆ!”.

§ 5

1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłacenie wadium w wysokości 10 % ceny przedmiotu sprzedaży, tj.
 - a) w przypadku oferty na zakup działki 31/4 - **10 120,00 zł** (słownie: jedenaście tysięcy sto dwadzieścia złotych 0/100);
 - b) w przypadku oferty na zakup działki 224/2 - **3 280,00 zł** (słownie: dwa tysiące dwieście osiemdziesiąt złotych 0/100).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Joanny Osęki-Więclawicz o numerze:

26 1140 2004 0000 3802 8022 3482

z tytułem „Wadium – nieruchomość, sygn. akt XIX GUp 1743/21” najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty wadium na wyżej wskazanym rachunku bankowym.

3. W przypadku złożenia oferty na obie nieruchomości wadia się sumują.
4. W przypadku późniejszego wyboru oferty wpłacone wadium zaliczone zostanie na poczet ceny.
5. Wadium ulega przepadkowi, jeśli oferent, którego oferta została wybrana:
 - a) uchyli się od zawarcia umowy w wyznaczonym przez syndyka terminie lub,
 - b) nie dokona wpłaty pozostałej do uiszczenia ceny zakupu w terminie, o którym mowa w § 10 ust. 1 lub,
 - c) cofnie ofertę po jej wysłaniu do syndyka.
6. Oferentom, których oferta nie została wybrana, wadium zostanie zwrócone w terminie 7 dni roboczych od dnia otwarcia ofert. Kwota zwracanego wadium nie podlega waloryzacji. Wadium zostanie zwrócone na rachunek, z którego zlecono wpłatę, chyba że oferent w treści złożonej oferty wskaże inny rachunek.

§ 6

1. Każda oferta pod rygorem odrzucenia musi zawierać:
 - a) dokładne oznaczenie oferenta (imię i nazwisko, numer PESEL lub pełna nazwa ze wskazaniem formy prawnej, nr KRS, adres zamieszkania lub siedziby);
 - b) oznaczenie osoby reprezentującej oferenta oraz jej numer telefonu;
 - c) proponowaną cenę zakupu, która nie może być niższa niż cena wywoławcza; cena powinna być wyrażona kwotowo i słownie, przy czym w razie rozbieżności, decyduje cena wyrażona słownie;
 - d) oświadczenie, że oferent zapoznał się z regulaminem sprzedaży, spełnia warunki określone w tym regulaminie oraz że bezwarunkowo akceptuje treść regulaminu;
 - e) oświadczenie, że oferent zobowiązuje się do pokrycia wszelkich opłat związanych z zakupem;
 - f) oświadczenie, że oferent zapoznał się z aktualnym stanem prawnym i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
 - g) własnoręczny podpis.
2. Do oferty pod rygorem odrzucenia należy dołączyć:
 - a) w przypadku osoby fizycznej kopię aktualnego dowodu osobistego,

- b) aktualny wypis z właściwego rejestru lub ewidencji (w przypadku przedsiębiorców, osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną);
- c) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę nabywcy;
- d) w przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w przetargu i aukcji.

§ 7

1. **Otwarcie ofert nastąpi w dniu 9 grudnia 2022 roku o godzinie 13:00** w Kancelarii Adwokata i Doradcy Restrukturyzacyjnego Pawła Lewandowskiego (ul. Ciechocińska 26, 02-924 Warszawa).
2. Oferty niespełniające wymogów Regulaminu oraz oferty nieczytelne bądź niezrozumiałe nie będą rozpoznawane.
3. Z czynności otwarcia ofert sporządzony zostanie protokół.
4. Po otwarciu ofert syndyk:
 - a) ustala liczbę złożonych ofert,
 - b) sprawdza czy oferenci wpłacili wadium,
 - c) sprawdza czy oferty:
 - zostały złożone w terminie,
 - zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta,
 - odpowiadają warunkom Regulaminu

i w wyniku tych czynności ustala które oferty spełniają warunki Regulaminu oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.

§ 8

1. Po stwierdzeniu, iż złożone oferta lub oferty spełniają warunki formalne syndyk ustala wysokość złożonych ofert. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej oraz wpłaty wadium, syndyk wybiera tego oferenta.
2. W przypadku złożenia dwóch lub więcej ofert, w tym przynajmniej jednej na zakup obu nieruchomości, syndykowi przysługuje prawo do wyboru oferty zakupu obu nieruchomości.
3. Jeśli nie zachodzi sytuacja opisana w ust. 1 lub w ust. 2 albo syndyk nie skorzysta z prawa, o którym mowa w ust. 2, wybór oferty następuje na zasadach określonych w ustępach 4-12.
4. Wyboru ofert dokonuje syndyk w oparciu o kryterium ceny. O dokonany wybór niezwłocznie zostaje powiadomiony oferent, którego oferta została przyjęta.
5. Jeżeli zostanie złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki Regulaminu, syndyk zarządzi przeprowadzenie aukcji wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone.
6. Aukcja odbędzie się w dniu 9 grudnia 2022 roku w Kancelarii Adwokata i Doradcy Restrukturyzacyjnego Pawła Lewandowskiego bezpośrednio po zakończeniu procedury otwarcia ofert.
7. Ceną wywoławczą przedmiotu sprzedaży w aukcji będzie najwyższa kwota spośród nieodrzuconych ofert.
8. Postąpienie w licytacji ustala się na kwotę 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 0/100).
9. Syndyk wybiera ofertę uczestnika licytacji (udziela przybiccia) oferującego najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej przybicciem.

10. Syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
11. W przypadku braku możliwości przeprowadzenia aukcji wobec nieobecności wszystkich oferentów, syndyk dokonuje wyboru oferenta, który złożył najwyższą ofertę.
12. W przypadku złożenia dwóch lub więcej identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, syndykowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.

§ 9

Decyzja o wyborze oferty jest ostateczna i nie służy od niej odwołanie

§ 10

1. Oferent, którego oferta zostanie wybrana zobowiązany jest do zapłaty zaoferowanej ceny w terminie 14 dni od dnia wyboru oferty na rachunek bankowy prowadzony dla masy upadłości Joanny Osęki-Więclawicz
2. Umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia wyboru oferty.
3. Umowa sprzedaży zostanie sporządzona przez notariusza wybranego przez Syndyka prowadzącego kancelarię notarialną na terenie m.st. Warszawy.
4. Wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży ponosi kupujący.

§ 11

1. Potrącenie wierzytelności przysługującej kupującemu wobec masy upadłości z wierzytelnością z tytułu nabycia własności przedmiotu sprzedaży jest niedopuszczalne.
2. Wyłącza się rękojmię za wady fizyczne i prawne przedmiotu sprzedaży.
3. Z chwilą zawarcia umowy na kupującego przechodzi własność przedmiotu sprzedaży.

§ 12

Syndyk zastrzega sobie prawo do:

- a) odwołania sprzedaży lub jej unieważnienia bez podania przyczyn;
- b) zażądania dodatkowych informacji od oferentów lub uzupełnienia dokumentów.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy Prawa upadłościowego oraz Kodeksu cywilnego.

§ 14

Szczegółowe informacje dotyczące sprzedaży są udzielane w zakresie posiadanym przez Syndyka pod adresem e-mail: maciej.parada@lewandowskikancelaria.pl oraz pod numerem telefonu: + 48 577 208 203.