

**REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
LOKALOWEJ POŁOŻONEJ W RASZYNIE PRZY AL. KRAKOWSKIEJ 109B LOK. 1,
W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM SUJEENDRAN'A NARAYANAN
(„REGULAMIN”)**

§1

1. Niniejsza sprzedaż z wolnej ręki przeprowadzana jest w związku z toczącym się przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy, XIX Wydziałem Gospodarczym dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, postępowaniem upadłościowymi Sujeendran'a Narayanan (sygn. akt. WA2M/GUp-s/1039/2024).
2. Sprzedaż prowadzona jest przez Syndyka masy upadłości Sujeendran'a Narayanan – Pawła Lewandowskiego.
3. Sprzedaż następuje na podstawie ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (dalej, jako „PU”) oraz Kodeksu cywilnego. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 PU).

§2

1. Przedmiotem sprzedaży jest prawo własności do nieruchomości lokalowej położonej w Raszynie przy al. Krakowskiej 109B lok. 1, o pow. 57 m² wraz z piwnicą, mieszczącej się w budynku 3-kondygnacyjnym, podpiwniczonym, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1P/00059635/5. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej zapewniony poprzez udział w wys. 29/5600 w działkach ew. nr 219/3, 291/4, 219/5 i 219/6 o łącznej pow. gruntu 5609 m² (księga wieczysta nr WA1P/00057135/6 - nieruchomość gruntowa).
2. Cena wywoławcza przedmiotu sprzedaży to **420.800,00 zł (słownie: czterysta dwadzieścia tysięcy osiemset złotych 00/100)**.

§3

1. **Oferty należy składać do dnia 7 kwietnia 2025 roku** pod adresem Kancelaria Adwokata i Doradcy Restrukturyzacyjnego Pawła Lewandowskiego (02-924 Warszawa, ul. Ciechocińska 26) do godziny 15:00.
2. Oferty przesłane pocztą uważa się za złożone w terminie, jeśli wpłyną do Kancelarii do 7 kwietnia 2025 roku.
3. Oferty powinny być złożone w zamkniętych kopertach z dopiskiem **„Oferta na nabycie prawa własności nieruchomości lokalowej – Sujeendran Narayanan, WA2M/GUp-s/1039/2024”**. Koperta powinna zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę, tj. imię i nazwisko lub firmę oraz miejsce zamieszkania/siedzibę, numer kontaktowy, dodatkowy dopisek dużymi literami na kopercie: **„NIE OTWIERAĆ!”** oraz adres e-mail (e-miał należy podać na kopercie, jeżeli wierzyciel zamierza brać udział w otwarciu ofert online).

§4

1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłata **wadium w wysokości 5% ceny przedmiotu sprzedaży tj. 21.040,00 zł** (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy czterdzieści złotych 00/100) w następujący sposób:
 - a) kwotę 26.300,00 zł należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Sujeendran'a Narayanan prowadzony w Mikołowskim Banku Spółdzielczym o numerze: **96 8436 0003 0000 0030 2147 0001**.
 - b) w tytule przelewu należy wpisać „**Wpłata wadium WA2M/GUp-s/1039/2024**” najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty rachunku bankowym,
2. 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 § 7 ust. 1 lub,
 - c) cofnie ofertę po jej wysłaniu do syndyka.

§5

1. Każda z ofert winna zawierać:
 - a) dokładne oznaczenie oferenta (imię i nazwisko lub pełna nazwa ze wskazaniem formy prawnej, adres zamieszkania lub siedziby);
 - b) oznaczenie osoby reprezentującej oferenta oraz jej numer telefonu;
 - c) oferowaną cenę nabycia za przedmiot niniejszego konkursu ofert wyrażoną kwotowo i słownie, która nie może być niższa niż cena wywołania, przy czym przy rozbieżności cen 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 tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
 - g) w przypadku, gdy oferent zamierza wziąć udział w otwarciu ofert online, wskazanie adresu poczty elektronicznej oraz oświadczenie, że oferent posiada możliwości techniczne do udziału w konkursie ofert przeprowadzonym za pośrednictwem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość – aplikacji Microsoft Teams;
 - h) własnoręczny podpis.
2. Do oferty należy dołączyć:
 - a) odpis z właściwego rejestru lub ewidencji (w przypadku przedsiębiorców);
 - b) wymagane według Kodeksu spółek handlowych zezwolenie organów spółki na nabycie przedmiotu sprzedaży;
 - c) dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy;
 - d) dokument potwierdzający uprawnienie osoby podpisującej ofertę do reprezentowania oferenta,

- e) w przypadku, gdy oferta składana jest przez jednego z małżonków, a w ich związku małżeńskim obowiązuje ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej – zgodę drugiego małżonka na złożenie tejże oferty i nabycie nieruchomości do majątku wspólnego, chyba że nabycie następuje do majątku osobistego – wówczas oświadczenie oferenta, że nabycie nastąpi z majątku osobistego (co będzie musiał potwierdzić drugi małżonek przy umowie sprzedaży), zaś w przypadku jeśli w związku małżeńskim obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej – wskazanie tej okoliczności wraz z podstawą (umową majątkową małżeńską).

§6

1. Konkurs ofert zostanie przeprowadzony dnia **8 kwietnia 2025 o godz. 14:00**.
2. Konkurs ofert zostanie przeprowadzony w kancelarii Syndyka, ul. Ciechocińska 26, 02-924 Warszawa.
3. Oferenci będą mogli wziąć udział w otwarciu ofert w kancelarii Syndyka lub online za pośrednictwem usług Microsoft Teams.
4. Do dnia poprzedzającego otwarcie ofert Syndyk prześle oferentom, którzy podali swój adres e-mail na kopercie, zaproszenie do spotkania w usłudze Microsoft Teams.
5. Nieobecność oferentów nie wstrzymuje przeprowadzenia konkursu.
6. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Syndyka lub jego pełnomocnika.
7. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa (w przypadku gdy nastąpiła zmiana danych zgodnie z § 3 pkt. 6 lit. j) oraz na wezwanie prowadzącego konkurs ofert przesłać na adres e-mail Syndyka wskazany w toku spotkania prowadzonego w usłudze Microsoft Teams.
8. Przystępując do konkursu ofert, Syndyk wykonuje następujące czynności:
 - 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o konkursie ofert;
 - 2) ustala liczbę złożonych ofert;
 - 3) sprawdza, czy wadium zostało wpłacone przez oferentów;
 - 4) otwiera koperty z ofertami i sprawdza, czy oferty:
 - a) odpowiadają warunkom regulaminu konkursu ofert,
 - 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 konkursu ofert oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.
9. Po stwierdzeniu, iż złożone 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.
10. Oferty niespełniające wymogów niniejszego Regulaminu oraz oferty nieczytelne bądź niezrozumiałe nie będą rozpoznawane.
11. Jeśli zostanie złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki niniejszego Regulaminu, Syndyk zarządzi przeprowadzenie licytacji wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone.
12. Ceną wywoławczą przedmiotu sprzedaży w aukcji będzie najwyższa kwota spośród ofert spełniających ustalone warunki formalne.

13. Postąpienie w licytacji ustala się na kwotę 2.000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych 0/100).
14. Syndyk wybiera ofertę uczestnika licytacji (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższy. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z udzieleniem przybicia.
15. Syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
16. W przypadku braku możliwości przeprowadzenia aukcji wobec nieobecności wszystkich oferentów, syndyk dokonuje wyboru oferenta, który złożył najwyższą ofertę.
17. 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.

§7

1. Oferent, którego oferta zostanie wybrana zobowiązany jest do zapłaty zaoferowanej łącznej ceny w terminie 14 dni od dnia wyboru oferty na rachunek masy upadłości Sujeendran'a Narayanan.
2. Umowa sprzedaży zostanie sporządzona przez notariusza wybranego przez Syndyka.
3. **Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży ponosi kupujący.**

§8

Syndyk zastrzega sobie prawo do:

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

§9

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

Paweł Lewandowski

Syndyk