

REGULAMIN PIERWSZEGO PRZETARGU

pisemnego, ofertowego, na sprzedaż udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej usytuowanej na drugim piętrze (lokal mieszkalny nr 2), budynku wielorodzinnego nr 9, położonego w Lęborku przy ul. Henryka Sienkiewicza, obręb 7, woj. pomorskie, należącego do Upadłej Haliny Pawlus córki Alfonsa i Wandy, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, w postępowaniu upadłościowym oznaczonym sygnaturą akt VI GUp 94/20 of toczącym się przed Sądem Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy, ul. Piekarnicza 10, 80-126 Gdańsk.

§1

1. **Regulamin niniejszy** [dalej Regulamin Przetargu] **dotyczy** przetargu pisemnego na sprzedaż udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej usytuowanej na drugim piętrze budynku wielorodzinnego nr 9, położonego w Lęborku przy ul. Henryka Sienkiewicza, obręb 7, woj. pomorskie. Lokal mieszkalny nr 2, o powierzchni użytkowej 67,24 m², składa się z trzech pokoi, kuchni i łazienki z WC. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni użytkowej 16,52 m². W skład $\frac{1}{2}$ udziału w prawie własności nieruchomości lokalowej wchodzi również $\frac{1}{2}$ przynależnego udziału 18/100 w prawie własności działki nr 368/1, o powierzchni 136 m² (dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lęborku księga wieczysta SL1L/00020871/5) oraz taki sam udział w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania. Dla nieruchomości lokalowej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lęborku prowadzona jest księga wieczysta SL1L/00029543/0.
2. Ogłoszenie o przeprowadzeniu przetargu zostanie opublikowane na dwóch portalach internetowych zajmujących się obrotem nieruchomościami, na stronie internetowej kancelarii syndyka www.mskuza.pl, co najmniej na czternaście dni przed terminem składania ofert .
3. Organizatorem przetargu jest syndyk masy upadłości Haliny Pawlus córki Alfonsa i Wandy, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, zamieszkałej w Lęborku pod adresem ul. Henryka Sienkiewicza 9/2, adres dla doręczeń organizatora: Kancelaria Syndyka Monika Piwkowska-Skuza ul. Braci Gierymskich 1/16, 76-200 Słupsk.
1. Z Regulaminem przetargu będzie można się zapoznać na stronie internetowej kancelarii syndyka www.mskuza.pl, w kancelarii syndyka, pod wyżej wskazanym adresem, w dni powszednie, od poniedziałku do piątku w godzinach od 10.00 do 16.00.

§2

Ogłoszenie o przetargu zawiera:

- formę przetargu,
- nazwę i siedzibę organizatora przetargu,
- miejsce, w którym odbywa się przetarg,
- termin i godzinę przeprowadzenia przetargu,
- opis przedmiotu przetargu,
- termin złożenia ofert,
- informację o sposobie udostępnienia i możliwości zapoznania się z Regulaminem Przetargu,
- zastrzeżenia o prawie wyboru oferty zakupu.

§3

1. **Przedmiotem przetargu jest nabycie** udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej usytuowanej na drugim piętrze budynku wielorodzinnego nr 9, położonego w Lęborku przy ul. Henryka Sienkiewicza, obręb 7, woj. pomorskie. Lokal mieszkalny nr 2, o powierzchni użytkowej 67,24 m², składa się z trzech pokoi, kuchni i łazienki z WC. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni użytkowej 16,52 m² W skład $\frac{1}{2}$ udziału w prawie własności nieruchomości lokalowej wchodzi również $\frac{1}{2}$ przynależnego udziału 18/100 w prawie własności działki nr 368/1 o powierzchni 136 m² (dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lęborku księga wieczysta SL1L/00020871/5) oraz taki sam udział w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania. Dla nieruchomości lokalowej przez V

Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łęborku prowadzona jest księga wieczysta SL1L/00029543/0.

2. **Sprzedaż nastąpi za cenę wywoławczą nie niższą niż 83 600 zł (osiemdziesiąt trzy tysiące sześćset).**
3. Sprzedaż i nabycie nieruchomości nastąpi w takim stanie, w jakim znajduje się ona w dacie sprzedaży.

§ 4

1. Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną.
2. Oferentów może być nieograniczona ilość.
3. W przetargu nie mogą uczestniczyć:
 - a) syndyk i sędzia-komisarz,
 - b) reprezentanci i przedstawiciele upadłego,
 - c) upadły,
 - d) osoby będące wstępnymi, zstępnymi, rodzeństwem osób wymienionych w §4 ust. 3 pkt. a- c, jak również osoby pozostające z nimi w bliskim stosunku,
 - e) oferenci, w stosunku, do których złożono wniosek o ogłoszenie upadłości lub toczy się postępowanie upadłościowe.

§ 5

1. **Oferty pisemne należy składać do dnia 28.09.2021 roku, do godziny 14.00** w Kancelarii Syndyka Monika Piwkowska -Skuza, ul. Braci Gierymskich 1/16, 76-200 Słupsk, bądź za pośrednictwem poczty. W przypadku ofert składanych za pośrednictwem poczty, datą wpływu jest wpływ oferty do Kancelarii.
2. Oferty należy składać w zapieczętowanych kopertach, w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z ich treścią.
3. Na kopercie należy napisać „Oferta przetargowa VI GUp 94/20 of”.
4. Niedopuszczalne jest złożenie przez jednego oferenta więcej niż jednej oferty na zakup nieruchomości wskazanej w § 3 ust. 1 Regulaminu Przetargu. Tak skonstruowane oferty podlegać będą odrzuceniu.
5. W przypadku przesłania oferty pocztą, jako dzień złożenia oferty liczy się dzień wpływu oferty do Kancelarii.
6. Oferty, które wpłyną po wyznaczonym terminie, o którym mowa w §5 ust. 1 zostaną odrzucone.
7. 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 w opisano w §5 ust. 3, z dodaniem słowa: "Zmiana" lub "Wycofanie".
8. Oferent nie może wycofać oferty ani wprowadzić jakichkolwiek zmian w treści oferty po upływie terminu składania ofert.

§6

1. Oferta - powinna być sporządzona w języku polskim i winna zawierać:
 - a) Imię, nazwisko i adres w przypadku osób fizycznych składających ofertę oraz nazwę i siedzibę działalności gospodarczej, w przypadku jej prowadzenia, ewentualnie nazwę, adres siedziby oraz formę prawną w przypadku, gdy oferta składana będzie przez inne niż osoby fizyczne podmioty,
 - b) wskazanie przedmiotu przetargu, którego dotyczy oferta,
 - c) Oferowaną cenę nabycia dla nieruchomości objętej ofertą, która to cena nie może być niższa niż cena wywoławcza określona w §3 ust. 2 Regulaminu Przetargu,
 - d) oświadczenie oferenta:
 - że zapoznał się z przedmiotem przetargu;
 - że uiszczy cenę nabycia określoną w § 3 ust. 2 Regulaminu Przetargu, poleceniem przelewu na konto sprzedawcy najpóźniej w dniu poprzedzającym datę zawarcia umowy kupna-sprzedaży;

- o zobowiązaniu się oferenta, jako przyszłego nabywcy do pokrycia wszystkich kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy kupna - sprzedaży przedmiotu przetargu szczegółowo określonego w § 3 ust. 1.
 - iż oferent nie należy do kręgu podmiotów, o których mowa w §4 ust. 3 Regulaminu Przetargu,
 - że oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu przetargu szczegółowo określonym w § 3 ust. 1, którego dotyczy oferta, jego stanem technicznym oraz nie wnosi do niego zastrzeżeń i wyraża zgodę na wyłączenie rękopisami za wady fizyczne i prawne na mocy art. 558 § 1 kodeksu cywilnego,
 - złożenie promesy zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w przypadku oferentów będących osobami zagranicznym, jeśli mają ustawowy obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości,
2. Dokumenty sporządzone w języku obcym winny być składane wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski.
 3. Oferta oraz wszelkie załączone do niej oświadczenia i dokumenty winny być zaopatrzone w podpisy oferenta będącego osobą fizyczną lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta niebędącego osobą fizyczną. Pełnomocnicy podmiotów uczestniczących w przetargu winni ponadto przedstawić umocowanie z podpisami notarialnie poświadczonymi osób udzielających pełnomocnictwa, ze wskazaniem umocowania do konkretnych czynności w ramach niniejszego przetargu.
 4. Wszystkie dokumenty będące załącznikami do oferty winny zostać złożone w oryginale lub kopii notarialnie poświadczonej za zgodność z oryginałem.
 5. Oferta w zakresie braku oświadczeń o których mowa w ust 1 lit d może podlegać uzupełnieniu w terminie 2 dni od wezwania pod rygorem jej odrzucenia.

§ 7

1. **Otwarcie i rozpoznanie ofert** nastąpi na posiedzeniu jawnym dnia **29.09.2021 roku o godzinie 8.30 w Kancelarii Syndyka, ul. Braci Gierymskich 1/16, 76-200 Słupsk.**
2. Z czynności przetargowych zostanie sporządzony protokół.
3. Oferty będą otwierane oraz rozpoznawane przez syndyka w obecności przybyłych oferentów.
4. Przystępując do przetargu syndyk, w celu ustalenia, które oferty spełniają warunki przetargu lub podlegają odrzuceniu, wykonuje następujące czynności:
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
 - b) ustala liczbę złożonych ofert
 - c) otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
 - odpowiadają warunkom regulaminu przetargu,
 - zostały złożone w wyznaczonym terminie,
 - zostały podpisane przez osoby należycie do tego umocowane,
 - zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta,
 - są czytelne i nie budzą wątpliwości.
5. Po ustaleniu liczby ofert spełniających warunki przetargu, syndyk dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie dokonał wyboru żadnej ze złożonych ofert.
6. Po przybyciu do sali, w której nastąpi otwarcie i rozpoznanie ofert, oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości i dokumenty uprawniające do reprezentacji lub stosowne pełnomocnictwa.

§8

Przetarg odbędzie się chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki regulaminu i zawierająca propozycję ceny równą, co najmniej cenie wywoławczej określonej w § 3 ust. 2 Regulaminu Przetargu.

§9

W przypadku wpływu, na zakup nieruchomości wskazanej w § 3 ust. 1, zbliżonych kwotowo ofert tj., gdy zaoferowana ceny nabycia z różnych ofert, różnią się od siebie tylko kwotą nie większą niż **3.000,00 zł**, to syndyk dopuszcza na posiedzeniu w dniu **29.09.2021** roku dodatkową licytację ustną, której warunki, w tym kwota postąpienia, określone zostaną przez syndyka na posiedzeniu.

§10

1. Przy sprzedaży nieruchomości określonej w §3 ust. 1 Regulaminu Przetargu oferenta obowiązuje zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, której zawarcie nastąpi w terminie wskazanym przez Syndyka, jednak nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia wyboru oferty. Termin ten może zostać wydłużony przez Syndyka.
2. Do zawarcia umowy kupna – sprzedaży przenoszącej prawo własności dojdzie w terminie i siedzibie notariusza wskazanej przez Syndyka, z zastrzeżeniem poniższych ustępów niniejszego paragrafu Regulaminu Przetargu.
3. W przypadku, gdy wyłonionym nabywcą będzie cudzoziemiec (w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców) zobowiązany jest on, w terminie 7 dni od daty powiadomienia go o wyniku rozstrzygnięcia przetargu, do złożenia wniosku do właściwego Ministra w sprawie wyrażenia zgody, na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, gdy termin ten nie zostanie zachowany, a zgoda nie zostanie udzielona prawomocnie w terminie 3 miesięcy, od daty powiadomienia go o wyniku rozstrzygnięcia przetargu, wadium przepada na rzecz sprzedającego.
4. Zapłata zaoferowanej ceny, musi nastąpić w drodze przelewu bankowego najpóźniej w dniu poprzedzającym datę zawarcia umowy kupna-sprzedaży;
5. Wybrany w drodze przetargu oferent jest zobowiązany, celem przygotowania umowy kupna-sprzedaży do dostarczenia wszelkich dokumentów, których wymaga notariusz w zakreślonym przez niego terminie pod rygorem odstąpienia od umowy przez sprzedającego i zatrzymania wadium.
6. Potrącenie wierzytelności przysługujących nabywcy w stosunku do upadłego z ceny nabycia jest niedopuszczalne.

§11

1. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty, w tym koszt wykreślenia z ksiąg wieczystych hipotek i innych praw obciążających nieruchomość, – jeżeli występują, związane z zawarciem umowy sprzedaży i wszystkich innych umów wymaganych przepisami prawa i warunkami niniejszego regulaminu.
2. Nabywca nieruchomości nabywa ją w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego, z zastrzeżeniem, że nieruchomość obciążona jest bezumownym korzystaniem przez osobę trzecią.
3. Sprzedaż nieruchomości - prawa własności do nieruchomości ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
4. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, stanowiąc będzie prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży przedmiotu przetargu.
5. Jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy z winy oferenta oferent, z którym nie doszło do zawarcia umowy, nie może uczestniczyć w nowym przetargu ani uczestniczyć w nabyciu nieruchomości z wolnej ręki.

§12

Organizator zastrzega sobie prawo:

- a) Odstąpienia od przetargu lub też unieważnienia przetargu w całości lub w części ze wskazaniem, jakiego elementu będącego przedmiotem przetargu decyzja dotyczy, bez podania przyczyny,
- b) niedokonania wyboru oferty bez podania przyczyny.

§13

1. Niniejszy Regulamin Przetargu zamieszczony zostanie na stronie internetowej kancelarii syndyka: www.mskuza.pl i wyłożony do wglądu osób zainteresowanych w kancelarii syndyka

w Słupsku przy ul. Braci Gierymskich 1/16 w dni powszednie w godzinach od 10.00 do 16.00. Przedmiot przetargu można oglądać, po uzgodnieniu terminu wizyty pod numerem telefonu **601 750 120**, od daty ukazania się ogłoszenia do dnia poprzedzającego ostatni dzień składania ofert od poniedziałku do piątku w godzinach od 9.00 do 15.00.

2. Złożone na potrzeby przetargu oferty i związana z nimi dokumentacja nie podlega zwrotowi i pozostaje w aktach upadłościowych.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu cywilnego.