

REGULAMIN POSTĘPOWANIA KONKURSOWEGO NA SPRZEDAŻ SKŁADNIKÓW MASY UPADŁOŚCI

§ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin określa warunki sprzedaży w trybie sprzedaży z wolnej ręki i aukcji składników masy upadłości w postępowaniu upadłościowym **Grzegorza Kołakowskiego nieprowadzącego działalności gospodarczej** toczącym się pod sygnaturą akt **VIII GUp 61/21**.
2. Postępowanie konkursowe ogłasza, organizuje i przeprowadza Szymon Stasiński jako syndyk masy upadłości wyznaczony postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia **10 lutego 2021 roku, sygnatura akt VIII GU 519/20**.
3. Celem postępowania konkursowego jest uzyskanie jak najwyższej ceny.

§ 2

PODSTAWA PRAWNA

1. Postępowanie konkursowe jest przeprowadzane na podstawie niniejszego regulaminu, przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1228 ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1740).
2. Postanowieniem z dnia **18 sierpnia 2021 roku** Sędzia-komisarz wyraził zgodę na sprzedaż z wolnej ręki składników masy upadłości objętych niniejszym regulaminem.

§ 3

PRZEDMIOT POSTĘPOWANIA

1. Przedmiotem postępowania są następujące nieruchomości:
 - a. **działka o numerze ewidencyjnym 15/1, stanowiąca nieruchomość zabudowaną, o powierzchni 0,878 ha, położona w miejscowości Byszewo, województwo mazowieckie, powiat makowski, Gmina Karniewo, dla której w Sądzie Rejonowym w Przasnyszu prowadzona jest księga wieczysta o numerze OS1P/00033919/7 (Nieruchomość nr 1);**
 - b. **działka o numerze ewidencyjnym 1, stanowiąca nieruchomość niezabudowaną, o powierzchni 0,0800 ha, położona w miejscowości Byszewo, województwo mazowieckie, powiat makowski, Gmina Karniewo, dla której w Sądzie Rejonowym w Przasnyszu prowadzona jest księga wieczysta o numerze OS1P/00034895/9 (Nieruchomość nr 2),**
 - c. **działka o numerze ewidencyjnym 39/1, stanowiąca nieruchomość niezabudowaną, o powierzchni 0,3084 ha, położoną w miejscowości Byszewo-Wygoda, województwo mazowieckie, powiat makowski, Gmina Karniewo, dla której w Sądzie Rejonowym w Przasnyszu prowadzona jest księga wieczysta o numerze OS1P/00033919/7 (Nieruchomość nr 3).**
2. Przedmiot postępowania został szczegółowo opisany w operacie szacunkowym z dnia **14 lipca 2021 roku** sporządzonym przez **Daniela Brajczewskiego**. Operat szacunkowy dostępny jest w biurze syndyka tj. w Kancelarii Radcy Prawnego i Doradcy Restrukturyzacyjnego Szymona Stasińskiego (15-441 Białystok, ul. Spółdzielcza 8 lok. 217) oraz w Sądzie Rejonowym w Białymstoku przy ul. Mickiewicza 103 (**sygnatura akt VIII GUp 61/21**). Operat szacunkowy jest również udostępniony na stronie internetowej www.szymonstasinski.pl.
3. Zapoznanie się z przedmiotem postępowania (ogłędziny) możliwe jest po wcześniejszym uzgodnieniu z syndykiem.

§ 4

CENA

1. Przedmiot postępowania może zostać sprzedany ze ceną nie niższą niż:
 - a. **Nieruchomość nr 1: 313 354,00 (słownie: trzysta trzynaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt cztery 00/100) złotych,**
 - b. **Nieruchomość nr 2: 41 999,00 (słownie: czterdzieści jeden tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć 00/100) złotych,**
 - c. **Nieruchomość nr 3: 18 785,00 (słownie: osiemnaście tysięcy siedemset osiemdziesiąt pięć 00/100) złotych.**



2. Kupujący pokrywa koszty, podatki i opłaty związane ze sprzedażą przedmiotu postępowania oraz z zawarciem umowy **w formie aktu notarialnego**.
3. Cena za przedmiot postępowania winna być zapłacona w całości wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy prowadzony dla masy upadłości.

§ 5

OFERENCI

1. Do postępowania konkursowego mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.
2. Cudzoziemcy mogą uczestniczyć w postępowaniu konkursowym po spełnieniu warunków określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 2278 ze zm.).
3. W postępowaniu konkursowym nie mogą uczestniczyć podmioty, które nie mogą nabyć rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym.

§ 6

OFERTA

1. Ofertę należy złożyć w terminie **do dnia 29 października 2021 roku** w biurze syndyka, tj. w Kancelarii Radcy Prawnego i Doradcy Restrukturyzacyjnego Szymona Stasińskiego (15-441 Białystok, ul. Spółdzielcza 8 lok. 217) **do godziny 12.00**. Ofertę przesłaną pocztą uważa się za złożoną w terminie, jeżeli wpłynie ona do biura syndyka **do dnia 29 października 2021 roku, do godziny 12.00**. Oferty złożone w późniejszym terminie nie będą rozpatrywane.
2. 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 syndyka z podaniem sygnatury akt **VIII GUp 61/21** oraz dopiskiem: **„NIE OTWIERAĆ – OFERTA w postępowaniu upadłościowym Grzegorza Kołakowskiego”** i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę (tj. imię i nazwisko/firmę oraz miejsce zamieszkania/siedzibę).
3. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:
 - a) oznaczenie oferenta, tj. imię i nazwisko, nazwę (firmę), adres miejsca zamieszkania/siedziby, formę prawną, numer KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej), a w przypadku osoby fizycznej numer PESEL, a także numer telefonu lub adres poczty elektronicznej do kontaktu;
 - b) aktualną na dzień złożenia oferty informację (wydruk) z KRS – w przypadku oferentów wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego;
 - c) oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w postępowaniu konkursowym, w tym do nabycia przedmiotu postępowania, złożenia oferty oraz udział w aukcji, w tym również dokonywania postępień na warunkach określonych uznaniem pełnomocnika biorącego udział w aukcji – w przypadku działania przez pełnomocnika;
 - d) kopię aktualnej umowy spółki cywilnej (wraz z aneksami) – w przypadku oferentów działających w formie spółki cywilnej;
 - e) oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak, to czy nabywa przedmiot postępowania do majątku wspólnego małżonków, czy do majątku osobistego; w przypadku nabycia przedmiotu postępowania do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie; w przypadku nabycia przedmiotu postępowania do majątku wspólnego małżonków ofertę może złożyć jeden z nich, jednakże zgodnie z art. 37 § 1 pkt 3 ustawy z dnia 25 lutego 1964 roku Kodeks rodzinny i opiekuńczy wymagana jest zgoda drugiego małżonka; zgoda drugiego małżonka na nabycie przedmiotu postępowania winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu postępowania, złożenie oferty oraz udział w aukcji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w aukcji;
 - f) oferowaną cenę nabycia za przedmiot postępowania, która nie może być niższa niż cena wywoławcza, określona w § 4 ust. 1, oferowana cena nabycia powinna być wyrażona kwotowo i słownie, przy czym przy rozbieżności cen wyrażonych kwotowo i słownie, decyduje cena wyrażona słownie;
 - g) dowód wpłaty wadium;
 - h) wskazanie numeru rachunku bankowego, na który ma zostać zwrócone wadium;



- i) zobowiązanie do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych ze sprzedażą przedmiotu postępowania oraz zawarciem umowy w formie aktu notarialnego;
- j) oświadczenie o przyjęciu warunków postępowania i zapoznaniu się z regulaminem;
- k) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu postępowania oraz opisem i oszacowaniem;
- l) oświadczenie o przyjęciu do wiadomości wyłączenia rękami za wady fizyczne i prawne przedmiotu postępowania na zasadzie art. 558 § 1 Kodeksu cywilnego oraz art. 313 Prawa upadłościowego;
- m) inne oświadczenia, zezwolenia lub zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na status oferenta;
- n) podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta niebędącej osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach.

4. Oferta może dotyczyć osobno każdej z nieruchomości wymienionych w § 3 ust. 1 pkt a-c.

§ 7

WADIUM

1. Warunkiem uczestnictwa w postępowaniu konkursowym jest wpłacenie wadium w wysokości:
 - a) **Nieruchomość nr 1: 15 000,00 (słownie: piętnaście tysięcy 00/100) złotych,**
 - b) **Nieruchomość nr 2: 2 000,00 (słownie: dwa tysiące 00/100) złotych,**
 - c) **Nieruchomość nr 3: 1 000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych.**
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy numer 91 2490 0005 0000 4600 2779 6078 (Alior Bank S.A., posiadaczem rachunku jest Szymon Stasiński), z dopiskiem **„Wadium w postępowaniu konkursowym – sygnatura akt VIII GUp 61/21”, ze wskazaniem nieruchomości**, najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania wadium na powyższym rachunku bankowym. Wadium nie może zostać wpłacone w gotówce.
3. W przypadku późniejszego wyboru oferty wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet ceny.
4. Wpłacone wadium ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości w przypadku, gdy oferent, którego oferta zostanie wybrana, będzie uchylał się od zapłaty ceny lub od zawarcia umowy sprzedaży.
5. Wpłacone wadium ulega zwrotowi, jeżeli do zawarcia umowy sprzedaży nie dojdzie z przyczyn, za które kupujący nie ponosi odpowiedzialności. Zwrot wadium następuje w terminie nie dłuższym niż 30 dni, wpłacone wadium nie podlega oprocentowaniu.

§ 8

OTWARCIE OFERT

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi **w dniu 29 października 2021 roku**, w biurze syndyka, tj. w Kancelarii Radcy Prawnego i Doradcy Restrukturyzacyjnego Szymona Stasińskiego (15-441 Białystok, ul. Spółdzielcza 8 lok. 217), **o godzinie 12.00**.
2. Wyboru oferty dokonuje syndyk w oparciu o kryterium ceny. O dokonany wybór niezwłocznie zostaje powiadomiony oferent, którego oferta została przyjęta.
3. Oferty niespełniające wymogów regulaminu oraz oferty nieczytelne bądź niezrozumiałe nie będą rozpoznawane.

§ 9

AUKCJA

1. Jeżeli zostanie złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki regulaminu, syndyk natychmiast zarządza przeprowadzenie aukcji wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone.
2. Ceną wywoławczą w aukcji będzie najwyższa kwota spośród nieodrzuconych ofert.
3. Postąpienie w licytacji ustala się na kwotę 10 000,00 (słownie: dziesięć tysięcy 00/100) złotych w przypadku Nieruchomości nr 1 oraz 1 000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych w przypadku Nieruchomości nr 2 i 3.
4. Syndyk wybiera ofertę uczestnika aukcji (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej przybicciem.
5. Syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.



6. W przypadku braku możliwości przeprowadzenia aukcji, w tym wobec nieobecności wszystkich oferentów, syndyk dokonuje wyboru oferenta, który złożył najwyższą ofertę.
7. W przypadku złożenia dwóch lub więcej identycznych ofert co do ceny i braku możliwości przeprowadzenia aukcji lub brak faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, syndykowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.

§ 10 PROTOKÓŁ

1. Z otwarcia ofert i aukcji syndyk sporządza pisemny protokół.
2. Otwarcie ofert i aukcja mogą zostać utrwalone, według uznania syndyka, w postaci zapisu obrazu i dźwięku.

§ 11 UMOWA SPRZEDAŻY

1. Oferent, którego oferta zostanie wybrana zobowiązany jest do zapłaty całej zaoferowanej ceny w terminie 14 dni od dnia powiadomienia o wyborze oferty, przy czym liczy się faktyczny termin uznania ceny na rachunku bankowym prowadzony dla masy upadłości.
2. Umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia wyboru oferty. Termin oraz miejsce zawarcia umowy sprzedaży wskazuje syndyk.
3. Umowa sprzedaży zostanie sporządzona przez notariusza wybranego przez syndyka.
4. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży ponosi kupujący.
5. Jeżeli kupujący nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zwracania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego w terminie i miejscu wskazanym przez syndyka, syndyk może odstąpić od zawarcia umowy. W takim przypadku wpłacone wadium przepada na rzecz masy upadłości.
6. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
7. Z chwilą zwracania umowy sprzedaży na kupującego przechodzi przedmiot postępowania.

§ 12 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Syndyk zastrzega sobie prawo do:
 - a) odwołania sprzedaży lub jej unieważnienia bez podania przyczyn;
 - b) zażądania dodatkowych informacji od oferentów lub uzupełnienia dokumentów.
2. Wszelkie czynności związane z postępowaniem konkursowym wykonuje Szymon Stasiński:
 - numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego: 1482,
 - adres: Kancelaria Radcy Prawnego i Doradcy Restrukturyzacyjnego Szymon Stasiński, ul. Spółdzielcza 8 lok. 217, 15-441 Białystok,
 - telefon: +48 608 444 621,
 - mail: biuro@szymonstasinski.pl;
 - strona internetowa: www.szymonstasinski.pl.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem 30 września 2021 roku.

Szymon Stasiński
syndyk

