

REGULAMIN KONKURSU OFERT I AUKCJI

na sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działki ewidencyjne nr 146/4 i 146/5 z obrębu 0002 Antoninów o łącznej powierzchni 1,1451 ha, położonej przy ul. Radomskiej w miejscowości Antoninów, gm. Piaseczno, pow. piaseczyński, woj. mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem **WA11/00004790/2**

§1

Przedmiot konkursu ofert

1. Przedmiotem konkursu ofert jest: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działki ewidencyjne nr 146/4 i 146/5 z obrębu 0002 Antoninów o łącznej powierzchni 1,1451 ha, położonej przy ul. Radomskiej w miejscowości Antoninów, gm. Piaseczno, pow. piaseczyński, woj. mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem WA11/00004790/2 za cenę nie niższą niż **657.000,00 zł (słownie: sześćset pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych) netto**.
2. Operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę Adama Rzemieniuka z dnia 16 grudnia 2020 roku jest udostępniony do wglądu w kancelarii syndyka tj. Wspólnicy. Malecha Krzemiński Noga Kancelaria Prawnicza sp.j. – al. Szucha 8 II p., 00-582 Warszawa w godz. 9.00 – 17.00.
3. **Opinia prawno – podatkowa sprzedaży przez syndyka w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego wobec Grzegorza Cupiała nieruchomości z dnia 21 czerwca 2021 roku sporządzona przez ACAN Doradcy podatkowi Sp. z o.o. jest udostępniona do wglądu w kancelarii syndyka tj. Wspólnicy. Malecha Krzemiński Noga Kancelaria Prawnicza sp.j. – al. Szucha 8 II p., 00-582 Warszawa w godz. 9.00 – 17.00.**

§ 2

Podstawy prawne konkursu ofert/aukcji

1. Przedmiot konkursu ofert zbywany jest na zasadach określonych w niniejszym regulaminie konkursu ofert w ramach sprzedaży z wolnej ręki na podstawie postanowienia Sędziego Komisarza z dnia 27 kwietnia 2023 roku.
2. Do konkursu ofert/aukcji mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.
3. 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 pu, a ponadto:

- a) Sędzia komisarz, syndyk, ich małżonkowie, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoba pozostająca z nim w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoba pozostająca 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 konkursu ofert wynosi niż 657.000,00 zł (słownie: sześćset pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych) netto.
2. Ogłoszenie o konkursie ofert zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie na co najmniej trzech portalach internetowych.
3. Oferty należy składać do dnia 23 czerwca 2023 roku na adres Kancelarii Syndyka Marcina Krzemińskiego, Al. J. Ch. Szucha 8, II piętro, 00-582 Warszawa.
4. Decydująca jest data wpływu oferty do kancelarii Syndyka. Oferta, która wpłynęła do kancelarii Syndyka po terminie nie będzie rozpatrywana.
5. 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 kancelarii Syndyka wraz z podaniem sygnatury akt XVIII GUp 229/20 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA w postępowaniu upadłościowym „ANTONINÓW” i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.
6. 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 numeru 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), a w przypadku osoby fizycznej kopia aktualnego dowodu osobistego.
 - c) **Wszelkie zezwolenia lub zgody, jeżeli ze względu na osobę czy firmę oferenta są one prawem wymagane według stanu na dzień składnia oferty. W zależności od formy prawnej oferenta należy załączyć stosowne uchwały.**
 - d) **Oferowana cena nabycia za przedmiot niniejszego konkursu ofert** winna być wyrażona kwotowo i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie.

- e) Dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy.
- f) Zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
- g) Oświadczenie o przyjęciu warunków regulaminu konkursu ofert.
- h) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz jej opisem i oszacowaniem i nie wnoszeni z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
- i) 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.
- j) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w konkursie ofert/aukcji.
- k) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na który ma zostać zwrócone wadium w przypadku niewybrania oferty.
- l) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach (na każdej stronie).
- m) Oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 2 ust. 3 niniejszego regulaminu konkursu ofert;
- n) 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. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu ofert do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu ofert do majątku wspólnego małżonków ofertę może złożyć jeden z nich, jednakże zgodnie z art. 37 § 1 pkt. 3 ustawy z dnia 25 lutego 1964 Kodeks rodzinny i opiekuńczy wymagana jest zgoda drugiego małżonka. Zgoda drugiego małżonka na nabycie przedmiotu konkursu ofert do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu konkursu ofert, złożenie oferty oraz udział w licytacji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w licytacji.
- o) Oświadczenie oferenta, że zapoznał się z opinią prawną – podatkową sprzedaży przez syndyka przedmiotu konkursu ofert z dnia 21 czerwca 2021 roku sporządzoną przez ACAN Doradcy podatkowi sp. z o.o.

§ 4

Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłacenie wadium w wysokości 66.000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy prowadzony dla obsługi masy upadłości Grzegorza Cupiała w upadłości w banku PKO BP S.A. o numerze: numerze 89 1020 5561 0000 3402 3011 8141, z dopiskiem „Konkurs ofert – ANTONINÓW” najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty w/w wadium na w/w rachunku bankowym.

§ 5

Część pisemna

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w kancelarii Syndyka dnia 27 czerwca 2023 roku o godzinie 12:30, Al. J. Ch. Szucha 8, II piętro, 00-582 Warszawa.
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyka lub jego pełnomocnika i przybyłych oferentów.
3. Konkurs ofert w obecności przybyłych oferentów prowadzi syndyk masy upadłości Marcin Krzemiński lub jego pełnomocnik.
4. 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).
5. 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
6. 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.

§ 6

Aukcja

1. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki regulaminu konkursu ofert, syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone na następujących warunkach:
 - a) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana za przedmiot konkursu ofert, zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do licytacji,
 - b) oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył wyższą ofertę,
 - c) licytacja odbywa się w ten sposób, iż prowadzący ją syndyk lub jego pełnomocnik rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy licytacji oferują ceny wyższe, z tym że podwyższenie ceny nie może być niższe niż wynosi ustalona w regulaminie konkursu ofert kwota postąpienia,
 - d) **postąpienie w licytacji ustala się na kwotę 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych),**
 - 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 z jej przybicciem.
 - f) syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
2. 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. Wybór oferenta dokonany przez syndyka lub jego pełnomocnika nie wymaga zatwierdzenia przez Sędziego komisarza.
2. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte przysługuje zwrot wpłaconego wadium w ciągu **14 dni** od dnia dokonania wyboru oferenta bez odsetek na rachunek bankowy wskazany przez oferenta w treści oferty.
3. 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 do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży **przedmiotu konkursu ofert**.

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 trzech miesięcy od dnia wyboru oferty**, wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości.
5. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
6. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
7. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot konkursu ofert.
8. Sprzedaż **przedmiotu konkursu ofert** ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
9. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia konkursu ofert bez wyboru oferty w szczególnie uzasadnionych przypadkach po ich wskazaniu.
10. Syndyk zastrzega sobie wyboru kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego przedmiotu konkursu ofert.
11. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem konkursu ofert zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu cywilnego.