



Toruń, dnia 13.07.2023 roku

Sygn. akt: V GUp 42/20

REGULAMIN

sprzedaży w trybie z wolnej ręki w formie naboru ofert z dodatkową licytacją

§ 1

Przedmiotem naboru ofert z dodatkową licytacją jest łącznie prawo własności kompleksu nieruchomości składającego się z nieruchomości:

- nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 38/7 o powierzchni 2,9233 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Popowo, obręb 0028 Popowo, gmina Lipno, powiat lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie. Dla nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr WL1L/00033189/4 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipnie;
- nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr 38/6 o powierzchni 0,0439 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Popowo, obręb 0028 Popowo, gmina Lipno, powiat lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie. Dla nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr WL1L/00034067/0 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipnie;
- nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 36/2 o powierzchni 1,0666 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Popowo, obręb 0028 Popowo, gmina Lipno, powiat lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie. Dla nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr WL1L/00033938/0 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipnie;
- nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr 3/1 o powierzchni 1,8586 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Łochocin, obręb 0021 Łochocin gmina Lipno, powiat lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie. Dla nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr WL1L/00037092/5 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipnie;
- nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr 5/1 o powierzchni 3,5719 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Łochocin, obręb 0021 Łochocin gmina Lipno, powiat lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie. Dla nieruchomości urządzona jest Księga

Wieczysta nr WL1L/00034916/7 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipnie;

- nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr 4/1 o powierzchni 0,7532 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Łochocin, obręb 0021 Łochocin gmina Lipno, powiat lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie. Dla nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr WL1L/00036679/7 prowadzona przez V Wydział Ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Lipnie;
- nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr 5/3 o powierzchni 2,0921 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Łochocin, obręb 0021 Łochocin, gmina Lipno, powiat lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie. Dla nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr WL1L/00035256/9 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipnie;

zwanym dalej łącznie „Kompleks Osada Popowo”.

§ 2

Cena wywoławcza wynosi 3 052 800,00 zł netto (słownie netto złotych: trzy miliony pięćdziesiąt dwa złote osiemset złotych i 00/100).

§ 3

Nabór ofert organizowany jest przez syndyka masy upadłości Jana Klimeckiego w upadłości (sygn. akt. V GUp 42/20) – Dobies Grenda Sp. z o.o., ul. Turystyczna 71, 87-100 Toruń (dalej Organizator).

§ 4

Organizator zaprasza do udziału w naborze ofert zamieszczając ogłoszenie o niej na stronie internetowej dobiesgrenda.pl oraz w co najmniej dwóch serwisach internetowych o zasięgu ogólnopolskim.

§ 5

Opisy i oszacowania prawa własności do nieruchomości gruntowych wchodzących w skład Kompleksu Osada Popowo sporządzone w dniu 20.09.2020 roku i 04.05.2021 roku przez mgr inż. Jarosława Jewiaka prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Biuro Obsługi Nieruchomości „BON” 87-100 Toruń, ul. Odrodzenia 3/13, dostępne są do wglądu w biurze syndyka w Toruniu (87-100) przy ul. Turystycznej 71. Operaty szacunkowe zawierają szczegółowe opisy składników masy upadłości.

§ 6

Ogłoszenie o naborze ofert, w zależności od możliwości technicznych oraz zapisów regulaminów danego medium, powinno zawierać co najmniej informacje o:

- Trybie sprzedaży;
- Przedmiocie sprzedaży;
- Cenie wywoławczej;
- Nazwie i siedzibie Organizatora naboru ofert;
- Wysokości wadium i sposobie jego wpłaty,
- Terminie i sposobie składania ofert,
- Miejscu, w którym odbędzie się otwarcie ofert,
- Terminie i godzinie przeprowadzenia otwarcia ofert,
- sposobie udostępnienia szczegółowych warunków naboru ofert i możliwości zapoznania się z regulaminem.

§ 7

1. Do naboru ofert mogą przystąpić osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy prawa przyznają zdolność prawną.
2. Uczestnikiem naboru ofert nie może być:
 - a) syndyk i sędzia-komisarz oraz ich małżonkowie, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoby pozostające z nimi w stosunku przysposobienia lub małżonkowie takich osób, jak również osoby pozostające z nimi w faktycznym związku, wspólnie z nimi zamieszkujące i gospodarujące,
 - b) upadły,
 - c) oferenci, w stosunku do których wszczęto postępowanie upadłościowe.

§ 8

1. Sprzedaż prawa własności Kompleksu Osada Popowo nastąpi w takim stanie, w jakim się znajduje w dacie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.
2. W stosunku do prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży wyłącza się rękojmię.
3. Warunkiem nabycia prawa własności Kompleksu Osada Popowo szczegółowo opisanego w § 1 jest złożenie przez oferenta oświadczenia woli nabycia wszystkich ruchomości (wyposażenia) znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości (załącznik nr 1).

§ 9

1. Oferta powinna być sporządzona w języku polskim i zawierać:

- Imię i nazwisko lub firmę oferenta;
- Adres oferenta lub adres siedziby oferenta;
- Numer PESEL (w przypadku osób fizycznych) numer KRS (w przypadku podmiotów podlegających obowiązkowi wpisu do rejestru) lub numer NIP;
- Datę sporządzenia oferty;
- Proponowaną cenę netto nabycia podaną w PLN, wyrażoną kwotowo i słownie, która nie może być niższa niż cen wywoławcza dla nieruchomości określona w niniejszym regulaminie licytacji;
- Dowód wpłaty wadium dokonany przez oferenta oraz numer konta oferenta, na które należy dokonać zwrotu wadium, gdy oferent licytacji nie wygra;
- W przypadku oferenta zagranicznego zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie nieruchomości lub promesę potwierdzającą wystąpienie do MSW o takie zezwolenie, o ile zezwolenie jest wymagane.

2. Do oferty należy załączyć:

- Oryginał aktualnego wypisu z KRS lub innych właściwych rejestrów, bądź też kserokopię poświadczoną notarialnie, bądź przez zawodowego pełnomocnika występującego w niniejszej sprawie będącego adwokatem lub radcą prawnym, bądź wydruk pobrany na podstawie art. 4 ust. 4a ustawy z dnia 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. nr 168, poz. 1186, ze zm.), bądź wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej;
- Oświadczenie o zapoznaniu się z Regulaminem naboru ofert i przyjęciu warunków Regulaminu;
- Oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu naboru ofert;
- Oświadczenie o wyrażeniu zgody na wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na mocy art. 588 § 1 kodeksu cywilnego;
- Zobowiązanie do pokrycia wszelkich kosztów związanych z zawarciem umowy i przeniesienia własności;
- Oświadczenie, że w stosunku do oferenta nie zachodzi żadna z przesłanek wyłączających określonych w § 7 pkt 2 i 3 niniejszego regulaminu.

3. W przypadku złożenia oferty przez pełnomocnika, do oferty należy dołączyć oryginał pełnomocnictwa lub odpis pełnomocnictwa poświadczony notarialnie, a w przypadku pełnomocnika będącego radcą prawnym lub adwokatem poświadczony za zgodność z oryginałem przez radcę prawnego lub adwokata będącego pełnomocnikiem oferenta w niniejszym postępowaniu. Pełnomocnictwa pod rygorem odrzucenia oferty powinno zawierać umocowanie

do złożenia oferty oraz udziału w licytacji, o której mowa w § 15 i 16 niniejszego Regulaminu i składania postępień. W przypadku pełnomocników nie będących radcami prawnymi lub adwokatami pełnomocnictwo pod rygorem odrzucenia oferty powinno być udzielone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

4. Oferta i wszelkie oświadczenia powinny być zaopatrzone we własnoręczny podpis oferenta będącego osobą fizyczną lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną lub podpis pełnomocnika.
5. Wszystkie dokumenty będące załącznikami do oferty i opisane w niniejszym paragrafie winny być złożone w oryginale lub kopii notarialnie poświadczonej za zgodność z oryginałem lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez radcę prawnego lub adwokata będącego pełnomocnikiem oferenta w niniejszym postępowaniu. Wymóg ten nie dotyczy wydruku pobranego na podstawie art. 4 ust 4a ustawy z dnia 20.08.1997 o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. nr 168, poz. 1186, ze zm.), bądź wydruku Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 10

1. Warunkiem uczestniczenia w licytacji jest wpłacenie w terminie wadium w wysokości 300.000,00 zł.
2. Wadium (wpłata wadium wykonana przez oferenta) winno być wniesione przelewem na rachunek bankowy masy upadłości prowadzony w Banku Spółdzielczym w Brodnicy o numerze 42 9484 1206 2850 0852 9421 0001 w terminie do dnia **22 sierpnia 2023 r.** (liczy się data wpływu wadium na rachunek bankowy).
3. Dowód wpłaty wadium należy załączyć do oferty.
4. W przypadku braku wpływu wadium w terminie na wskazany rachunek bankowy oferta podlega odrzuceniu.

§ 11

1. Oferty należy składać w terminie do dnia **22 sierpnia 2023 r. do godz. 14:00** w biurze Syndyka w Toruniu (87-100) przy ul. Turystycznej 71. Decydująca jest data wpływu oferty.
2. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami winna być umieszczona w zamkniętej kopercie formatu mniejszego niż A4, którą należy umieścić w drugiej zamkniętej kopercie formatu A4. Każda z tych kopert powinna być zaadresowana na adres biura Syndyka wskazany w ust. 1 oraz **zawierać NABÓR OFERT sygn. akt V GUp 42/20 Kompleks Osada Popowo**. Na kopercie należy podać dane oferenta włącznie z nr telefonu.
3. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę na przedmiot licytacji.
4. W przypadku przesłania oferty pocztą lub kurierem liczy się dzień wpływu oferty do biura Syndyka.

§ 12

1. Odrzuceniu podlegają oferty:
 - złożone po wymaganym terminie,
 - dla których nie wniesiono wadium lub wniesiono je częściowo,
 - zawierające oferowaną cenę netto niższą niż cena wywoławcza określona w § 2.
2. Oferty niepodlegające odrzuceniu spełniające kryteria niniejszego Regulaminu uważa się za oferty ważne.
3. Licytacja odbędzie się chociażby wpłynęła tylko jedna ważna oferta.
4. Syndyk może dopuścić do udziału w otwarciu ofert, ofertę podlegającą odrzuceniu lub niespełniającą innych wymagań niniejszego Regulaminu jeżeli jest to uzasadnione interesem masy upadłości.

§ 13

1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **23 sierpnia 2023 r. o godz. 11:00** w biurze Syndyka w Toruniu (87-100) przy ul. Turystycznej 71.
2. Licytację prowadzi Organizator.
3. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Organizatora w obecności przybyłych oferentów oraz pracownika biura Syndyka.
4. Osoby obecne na otwarciu ofert zobowiązane są okazać dowody tożsamości zaś osoby reprezentujące oferentów dodatkowo dokumenty uprawniające do reprezentacji lub pełnomocnictwa.

§ 14

1. Przystępując do licytacji Syndyk kolejno:
 - a. Ustala liczbę złożonych ofert,
 - b. Ustala, które oferty wpłynęły w terminie,
 - c. Ustala czy wadia do ofert wpłynęły w terminie na rachunek masy,
 - d. Ustala, które oferty podlegających odrzuceniu z uwagi na wniesienie po terminie lub brak wpływu wadium w wymaganym terminie, a następnie przystępuje do otwarcia pozostałych ofert,
2. Po otwarciu ofert Syndyk ustala czy otwarte oferty spełniają kryteria Regulaminu czy podlegają odrzuceniu. Następnie Syndyk podaje do wiadomości obecnych, które oferty są ważne, a które podlegają odrzuceniu oraz podaje przyczyny ich odrzucenia. Ustala oferty dopuszczone do udziału w otwarciu ofert oraz podaje przyczyny dopuszczenia.
3. Po ustaleniu, które z ofert są dopuszczone do udziału w otwarciu ofert, Syndyk dokonuje analizy zaproponowanych w tych ofertach cen, a następnie podaje do wiadomości obecnych jakie ceny

zostały zaoferowane oraz jaka jest najwyższa zaoferowana cena. Następnie Syndyk przechodzi do wyboru oferty.

§ 15

1. Kryterium wyboru oferty jest cena.
2. W przypadku, gdy zostanie złożona tylko jedna ważna oferta Syndyk dokonuje wyboru tej oferty jako najkorzystniejszej.
3. W przypadku, gdy zostanie złożona więcej niż jedna ważna oferta Syndyk zarządza dodatkową licytację, na warunkach określonych w § 16.

§ 16

1. Licytację, o której mowa w § 15 ust. 3 przeprowadza się bezpośrednio po otwarciu ofert, pomiędzy oferentami obecnymi na otwarciu ofert, którzy złożyli oferty dopuszczone do udziału w otwarciu ofert.
2. Nieobecność, któregokolwiek z oferentów, którzy złożyli oferty nie stoi na przeszkodzie przeprowadzeniu licytacji.
3. Ceną wywoławczą jest najwyższa zaproponowana w ważnych ofertach cena. Minimalne postąpienie wynosi 10.000,00 zł.
4. Przystępując do licytacji Syndyk ogłasza cenę wywoławczą i zaprasza do składania ustnych postąpień. Po ustaniu postąpień syndyk wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą oferowaną cenę i zamyka licytacji.
5. Po zamknięciu licytacji Syndyk dokonuje wyboru oferty opiewającej na ostatnią, najwyższą oferowaną cenę jako najkorzystniejszej.
6. W przypadku gdy żaden z oferentów nie przystąpi do licytacji Syndyk dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty na podstawie ważnych ofert pisemnych.

§ 17

Oferentom, których oferty nie zostaną wybrane, wadium zostanie zwrócone w ciągu 7 dni po dokonaniu wyboru oferty, bez odsetek, na wskazany przez oferenta w treści oferty rachunek bankowy (rachunek oferenta), a wadium oferenta, którego oferta została przyjęta zostanie zachowane na poczet ceny nabycia. Wadium zostanie zwrócone w powyższym terminie także w przypadku unieważnienia albo odwołania licytacji.

§ 18

Syndyk w terminie 7 dni od dnia wyłonienia nabywcy wystąpi do sędziego komisarza o wyrażenie zgody na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości na rzecz nabywcy wyłonionego w naborze ofert z dodatkową licytacją.

§ 19

1. Syndyk, niezwłocznie po otrzymaniu zgody, o której mowa w §18, ustala z oferentem, którego oferta została wybrana, zwanym dalej Nabywcą, termin zapłaty całej ceny a także miejsce i termin podpisania umowy sprzedaży.
2. Umowa sprzedaży zostanie zawarta w formie aktu notarialnego w kancelarii notarialnej wskazanej przez Syndyka w terminie do 4 miesięcy od dnia wydania zgody na sprzedaż z wolnej ręki przez sędziego komisarza. Z ważnych przyczyn, termin zawarcia aktu notarialnego może ulec przedłużeniu.
3. Cena nabycia ustalona w licytacji, pomniejszona o wpłacone wadium, powinna zostać zapłacona w złotych polskich przez podpisanie notarialnej umowy sprzedaży na wskazany przez syndyka rachunek bankowy masy upadłości.
4. Warunkiem podpisania aktu notarialnego jest stwierdzenie wpływu ustalonej w licytacji ceny nabycia pomniejszonej o wpłacone wadium na rachunek bankowy masy upadłości.
5. Potrącenie wierzytelności przysługujących nabywcy w stosunku do upadłego z ceną nabycia jest niedopuszczalne.
6. Koszty zawarcia umowy notarialnej ponosi nabywca.
7. Syndyk dopuszcza zawarcie umowy przedwstępnej, z tym zastrzeżeniem, że ostateczna umowa sprzedaży musi zostać zawarta w terminie określonym w ust. 2.

§ 20

Syndyk zastrzega sobie prawo przepadku wadium na rzecz masy upadłości w przypadku uchylenia się oferenta od zwarcia notarialnej umowy sprzedaży przedmiotu licytacji w terminie określonym w § 19.

§ 21

W przypadku, gdy wyłoniony nabywca będzie cudzoziemcem zobowiązany do posiadania zgody właściwego Ministra zobowiązany jest on w terminie 7 dni od daty wyboru oferty do złożenia wniosku do właściwego Ministra o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem licytacji gdy termin ten nie zostanie zachowany, a zgoda nie zostanie udzielona prawomocnie w terminie 4 miesięcy od daty wyboru oferty, wadium przepada na rzecz masy upadłości.

§ 22

Syndyk zastrzega sobie prawo do:

1. Unieważnienia naboru ofert z dodatkową licytacją na każdym etapie bez podania przyczyny,
2. Niedokonania wyboru oferty bez podania przyczyny.

§ 23

Osoby zainteresowane udziałem w naborze ofert z dodatkową licytacją mogą uzyskać szczegółowe informacje dotyczące przedmiotu licytacji i zapoznać się z Regulaminem oraz z Opisem i oszacowaniem w biurze syndyka mieszczącym się w Toruniu przy ul Turystycznej 71, po uprzednim ustaleniu terminu.

Kontakt telefoniczny od 8:00 do 14:30 od poniedziałku do piątku pod numerem telefonu 603401320 lub e-mailowo syndyksprzeda@dgmr.pl.

§ 24

1. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, opłaty związane z zawarciem umowy.
2. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot sprzedaży określony w niniejszym Regulaminie.
3. Nabywca nabywa przedmiot licytacji w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego.

§ 25

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Syndyk zastrzega sobie prawo do zmiany Regulaminu przed upływem terminu na składanie ofert. W takim wypadku Syndyk niezwłocznie przekazuje zmieniony Regulamin osobom zainteresowanym, którym udostępnił Regulamin przed jego zmianą.
3. W przypadku, gdy którykolwiek z oferentów złoży ofertę lub wpłaci wadium przed zmianą Regulaminu ma prawo najpóźniej przed otwarciem ofert złożyć oświadczenie o zapoznaniu się i zaakceptowaniu zmienionego Regulaminu. W przypadku niezłożenia oświadczenia ofertę danego oferenta traktuje się jako niezłożoną i nie bierze ona udziału w licytacji. Takiemu oferentowi zwraca się w całości wadium w terminie, o którym mowa w § 18.

§ 26

1. Dokumentacja sprzedażowa przechowywana będzie w aktach Syndyka.
2. Złożone na potrzeby naboru ofert z licytacją oferty i związana z nimi dokumentacja nie podlega zwrotowi i pozostaje w aktach upadłościowych.