

## REGULAMIN PRZETARGU NA ZAKUP NIERUCHOMOŚCI

1. Niniejszy Regulamin określa zasady przeprowadzenia nieograniczonego Przetargu pisemnego z możliwością zarządzania dodatkowej aukcji na sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład masy upadłości.
2. Celem Przetargu jest sprzedaż składników masy upadłości za najwyższą zaoferowaną cenę nabycia.
3. Czynności związane z Przetargiem wykonuje Syndyk lub osoba przez niego upoważniona.
4. Przetarg jest przeprowadzony na podstawie niniejszego Regulaminu oraz przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2023 r. Prawo Upadłościowe (Dz.U.2022.1520 ze zm. – dalej zwanej PU) i ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz.U.2022.1360 ze zm. – dalej zwanej K.C.)
5. Operat szacunkowy, na żądanie osób zainteresowanych, za wcześniejszym uprzedzeniem, Syndyk udostępni bezpośrednio w biurze Syndyka.
6. W sprawach dotyczących Przetargu, osoby zainteresowane mogą kierować zapytania do Syndyka na dane kontaktowe:
  1. adres korespondencyjny: 10-802 Olsztyn, ul. Sielska 12A/A-11;
  2. telefon: 501 635 055;
  3. e-mail: laskowski@lkpp.pl;
  4. strona internetowa: www.lkpp.pl.
7. Do Przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.
8. W Przetargu nie może uczestniczyć Syndyk oraz Upadły. Odpowiednio stosuje się art. 157a ust. 2 PU.
9. Jeżeli Oferenta reprezentuje inna osoba do oferty dołącza się oryginał pełnomocnictwa do uczestnictwa w Przetargu oraz nabycia nieruchomości w formie aktu notarialnego.
10. Oferent składa na piśmie ofertę, sporządzoną w języku polskim w terminie do dnia podanego w obwieszczeniu we wskazanej w obwieszczenia. Oferta winna być zapakowana w zamkniętą kopertę z adnotacją „Oferta – nieruchomość ... (nazwa miejscowości, w której znajduje się sprzedawana nieruchomość)”.
11. Oferta powinna spełniać wszystkie warunki wymienione w niniejszym Regulaminie, w szczególności:
  - a) dokładne oznaczenie oferenta:
    - a. (w przypadku osób fizycznych): imię i nazwisko oferenta, adres zameldowania oferenta, nr PESEL oferenta;
    - b. (w przypadku przedsiębiorców): wskazanie firmy oferenta, adres rejestrowy oferenta, forma prawna oferenta oraz numer REGON oraz NIP, a w przypadku podmiotów wpisywanych do KRS – numer KRS;
  - b) dane kontaktowe: numer telefonu oraz e-mail;
  - c) wskazanie mienia, którego dotyczy oferta wraz z oferowaną ceną nabycia, która powinna być wyrażona kwotowo i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym w razie rozbieżności decyduje cena wyrażona słownie;
12. Oferty niespełniające warunków określonych w pkt. 11. oraz pkt. 7. oraz pkt. 8. będą odrzucane.
13. Złożenie oferty jest równoznaczne z zapoznaniem się ze stanem faktycznym i prawnym oferowanego do sprzedaży mienia oraz ich akceptacją. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że sprzedaż w postępowaniu upadłościowym, ma skutki sprzedaży

egzekucyjnej (art.313 §1 PU) i że wyłączone zostaje prawo odstąpienia od umowy po jej zawarciu, jak i prawa z rękojmi za wady (art.558 §1 k.c., art.879 k.p.c.).

14. Syndyk jest uprawniony do jednostronnej zmiany warunków określonych w Przetargu bez podania przyczyny.
15. Syndyk według uznania wybiera najkorzystniejszą ofertę lub oferty, bądź stwierdza zamknięcie Przetargu bez wybrania jakiejkolwiek z ofert. Syndyk odrzuca oferty nieodpowiadające warunkom Przetargu. Syndyk nie uzasadnia wyboru lub braku wyboru oferty.
16. Oferent, który zaproponował najwyższą cenę, obowiązany jest w terminie 7 dni od daty odbioru zawiadomienia o wyniku Przetargu, wpłacić tytułem kaucji 10% zaoferowanej sumy na prowadzony przez Syndyka rachunek bankowy masy upadłości. Wpłacona kaucja jest zwrotna, chyba że Oferent przekształci ją w zadatek, zabezpieczając w ten sposób realizację uzgodnień. Do momentu przekształcenia kaucji w zadatek, Syndyk może unieważnić Przetarg.
17. W przypadku sprzedaży mienia osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej, termin zapłaty ceny nabycia, nie może być dłuższy niż dwa miesiące od daty doręczenia zawiadomienia o rozstrzygnięciu Przetargu.
18. Jeżeli oferent nie odbierze zawiadomienia o rozstrzygnięciu Przetargu, korespondencję uznaje się za doręczoną z dniem zwrotu pisma do biura Syndyka. Od tego też dnia, liczony jest termin do wpłacenia kaucji, pod rygorem utraty prawa nabycia.
19. Uzyskane prawo nabycia, bez pisemnej zgody Syndyka, nie może być przeniesione na rzecz osoby trzeciej.
20. Po stwierdzeniu wpływu kaucji, Syndyk wskazuje termin oraz miejsce dokonania czynności związanych ze sprzedażą, w szczególności sporządzenia umowy przedwstępnej, której celem jest przekształcenie kaucji w zadatek, ustalenie terminu zapłaty reszty ceny nabycia oraz sprecyzowanie pozostałych warunków dotyczących przeniesienia własności (negocjacje). Oferent, który zamierza dokonać nabycia ze środków pochodzących z kredytu bankowego, obowiązany jest przed złożeniem oferty uzyskać zapewnienie banku, iż środki z kredytu zostaną uruchomione najpóźniej na 3 dni przed uzgodnionym terminem przeniesienia prawa własności.
21. Brak porozumienia, co do wszystkich warunków, skutkuje unieważnieniem negocjacji w stosunku do oferenta, z którym nie doszło do konsensusu. Nie przekształconą w zadatek kaucję, Syndyk niezwłocznie zwróci na rachunek bankowy, z którego wpłynęła, chyba że oferent zgłosi do zwrotu inny rachunek. Oferent nie ma prawa żądania odsetek od wpłaconych sum lub jakiegokolwiek odszkodowania.
22. W przypadku złożenia co najmniej dwóch ważnych ofert równorzędnych (popartych wpłaceniem kaucji), na wyznaczony termin podpisania umowy przedwstępnej zostaną zaproszeni oferenci, którzy zaproponowali najwyższe (identyczne) ceny - celem przeprowadzenia dodatkowej aukcji, pod nadzorem notariusza, ustalającej cenę i nabywcę oraz uzgodnienia dalszych warunków transakcji (negocjacje). Z przebiegu aukcji i negocjacji notariusz sporządzi protokół.
23. Oferenci nie biorą udziału w czynnościach przeprowadzanych w ramach Przetargu z wyjątkiem udziału w aukcji.
24. Oferent, który odmówi przekształcenia kaucji w zadatek lub nie stawi się na termin podpisania umowy przedwstępnej, traci uzyskane prawo nabycia i nie może uczestniczyć w dalszej procedurze. Po przekształceniu kaucji w zadatek strony są związane poczynionymi uzgodnieniami.
25. Sędziemu-komisarzowi w każdym terminie służy prawo unieważnienia wyniku konkursu ofert i poczynionych ustaleń w ramach negocjacji. W takim przypadku wpłacone przez oferenta kwoty podlegają zwrotowi, chyba, że Sędzia-komisarz postanowi inaczej.

Oferentowi nie przysługuje prawo do żądania odsetek od wpłaconych sum ani jakiegokolwiek odszkodowania.

26. Oferent składając ofertę przyjmuje do wiadomości, że z chwilą sprzedaży wszelkie obciążenia ustanowione na nieruchomości wygasają, za wyjątkiem wymienionym w art. 313 ust. 3 Prawa Upadłościowego. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest obciążona hipotekami albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.
27. Koszty przeprowadzenia Przetargu i rezerwacji terminu ponosi syndyk. Koszty sporządzenia aktu notarialnego (umowa przedwstępna + przyrzeczona) oraz koszty publiczno-prawne z tym związane obciążają kupującego.
28. Uczestnictwo w Przetargu oznacza potwierdzenie, że Oferent zapoznał się z niniejszym Regulaminem, zrozumiał jego treść, przyjmuje jego treść bez zastrzeżeń oraz zobowiązany jest do jego przestrzegania. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie obowiązują odpowiednie przepisy prawa.
29. Zastrzega się możliwość odwołania przez Syndyka Przetargu w całości lub w części lub też jego unieważnienie na każdym etapie Przetargu bez podania przyczyny.