

REGULAMIN SPRZEDAŻY
Z WOLNEJ RĘKI W TRYBIE KONKURSU OFERT
SKŁADNIKA MASY UPADŁOŚCI SPÓŁKI CENTRUM ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI SP. Z O.O. W UPADŁOŚCI
(KRS: 0000541419)
W POSTACI UDZIAŁU WIELKOŚCI 356/697 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI (GARAŻ) POŁOŻONEJ W WARSZAWIE
PRZY UL. STRYJEŃSKICH 19 (NR KW WA2M/00440796/3)
ZA CENĘ WYWOŁAWCZĄ 5.000.000,00 ZŁ (SŁOWNIE: PIĘĆ MILIONÓW ZŁOTYCH) NETTO
(SYGN. AKT XI GUP 196/21)

§1

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY

1. Przedmiotem sprzedaży (dalej: Przedmiot) w trybie sprzedaży z wolnej ręki na podstawie niniejszego Regulaminu konkursu ofert (dalej: Regulamin) jest składnik masy upadłości Spółki Centrum Zarządzania Nieruchomościami Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości (KRS: 0000541419) w postaci udziału wielkości 356/697 w prawie własności nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (garaż) położony w Warszawie (kod pocztowy: 02-791) przy ul. Stryjeńskich 19, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi akta księgi wieczystej pod nr KW WA2M/00440796/3 - objęty spisem inwentarza z dnia 2 sierpnia 2021 r. pod poz. 1 oraz opisany i oszacowany w operacie szacunkowym z dnia 27 września 2021 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego biegłego sądowego Marka Wieczerskiego na kwotę 9.494.273,00 zł.
2. Ww. operat szacunkowy oraz spis inwentarza z dnia 2 sierpnia 2021 r., o których mowa w ust. 1 lit. a) powyżej są udostępnione do wglądu w Kancelarii syndyka Patrycji Grenda w Poznaniu pod adresem: ul. Młyńska 5a/1, 61-279 Poznań, a nadto znajdują się w aktach postępowania upadłościowego sygn. akt XI GUp 196/21, które przeglądać można w czytelni Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu XI Wydział Gospodarczy do spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Młyńska 1a, 61-729 Poznań. Nadto, istnieje możliwość udostępnienia operatu drogą elektroniczną w formacie pdf, po uprzednim skierowaniu zapytania w powyższym zakresie na adres e-mail kancelarii syndyka: biuro@kancelariagrenda.pl.

§ 2

PODSTAWY PRAWNE SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI W TRYBIE KONKURSU OFERT

1. Przedmiot sprzedaży zbywany jest na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie sprzedaży (dalej: Regulamin), zatwierdzonym przez Sędziego-komisarza, w trybie sprzedaży z wolnej ręki z zachowaniem trybu konkursu ofert (dalej: Konkurs) i ze skutkami ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 roku; dalej: „Pu”), do których odpowiednio stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tj. z dnia 17 grudnia 2013 r. Dz.U. z 2014 r. poz. 121).
2. Do Konkursu 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 nie mogą uczestniczyć podmioty, które nie mogą nabyć rzeczy, ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym Spółki Centrum Zarządzania Nieruchomościami Sp. z o.o. (sygn. akt XI GUp 196/21), zgodnie z art. 157a ust. 2 i 3 Pu, a ponadto:
 - a) Sędziego-komisarza lub syndyka, ich małżonkowie, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoby pozostające z nim w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoby pozostające

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 sprzedaży wynosi **5.000.000,00 zł (słownie: pięć milionów złotych) netto**. Ogłoszenie o sprzedaży zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie na co najmniej trzech portalach internetowych dotyczących obrotu nieruchomościami.
2. Oferty należy składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia **31 lipca 2024 r. do godz. 12:00** w kancelarii Syndyka Masy Upadłości – Kancelaria Radców Prawnych i Doradców Restrukturyzacyjnych GREENDA w Poznaniu, 61-729 Poznań, ul. Młyńska 5a/1 lub przesać listem poleconym na adres Kancelarii w Poznaniu.
3. Decydująca jest data i godzina wpływu oferty do Kancelarii syndyka, tj. wpływ w terminie o którym mowa w ust. 2 powyżej. Oferta, która wpłynęła do kancelarii po terminie zostanie odrzucona.
4. 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 Masy Upadłości – Kancelaria Radców Prawnych i Doradców Restrukturyzacyjnych GREENDA pod adresem: 61-729 Poznań, ul. Młyńska 5a/1 wraz z podaniem sygnatury akt XI GUp 196/21 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA KONKURSOWA w postępowaniu upadłościowym Centrum Zarządzania Nieruchomościami Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości” i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.
5. Oferta powinna być sporządzona zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu sprzedaży, w sposób czytelny, na komputerze, maszynie do pisania lub odręcznie długopisem (nieścieralnym atramentem). Oferty nieczytelne nie będą rozpatrywane.
6. Oferta nie może zostać złożona pod warunkiem.
7. Oferta powinna zawierać pod rygorem jej odrzucenia:
 - 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 1 miesiąc) wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej – oferta powinna zawierać kopię aktualnego dowodu osobistego, przy czym karta zawierająca kopię powinna zostać przekreślona jedną cienką linią przebiegającą przez cały obraz dowodu oraz opisana słowem „kopia”. Ewentualnie, w przypadku braku załączenia wyłącznie wydruku z KRS lub CEIDG o przyjęciu oferty decyduje oświadczenie syndyka o zweryfikowaniu aktualności i kompletności danych oferenta w ww. publicznie dostępnych elektronicznych rejestrach.
 - c) Oferowaną cenę nabycia netto za Przedmiot sprzedaży, przy czym zaoferowana cena winna być wyrażona kwotowo i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje każdorazowo cena wyższa.
 - d) Dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy masy upadłości (w przypadku braku dowodu wpłaty, o przyjęciu oferty decyduje oświadczenie syndyka o zaksięgowaniu kwoty wadium na rachunku masy upadłości w wymaganym terminie).
 - e) Oświadczenie oferenta, że cała oferowana cena zostanie wpłacona przed podpisaniem umowy sprzedaży na rachunek bankowy masy upadłości oraz zobowiązanie do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

- f) Oświadczenie oferenta, że zapoznał się z Regulaminem sprzedaży i spełnia warunki określone tym Regulaminem oraz je akceptuje bez zastrzeżeń.
 - g) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu sprzedaży, a nadto z opisem i oszacowaniem nieruchomości, i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
 - h) Oświadczenie, iż oferent przyjmuje do wiadomości wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne Przedmiotu sprzedaży na zasadzie art. 558 § 1 k.c. oraz art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe.
 - i) Wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę oferenta.
 - j) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w Konkursie oraz składania oświadczeń woli w imieniu mocodawcy.
 - k) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na który ma zostać zwrócone wadium w przypadku niewybrania oferty. Niewskazanie numeru rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot wadium oznacza wskazanie jako rachunku właściwego dla zwrotu wadium, rachunku, z którego wadium wpłacono, o ile wpłaty wadium dokonano przelewem.
 - l) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie (na każdej jej stronie) oraz wszystkich oświadczeniach.
 - m) Oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia oferenta, określona w § 2 ust. 3 niniejszego Regulaminu.
 - n) Oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa Przedmiot sprzedaży do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia Przedmiotu sprzedaży do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia Przedmiotu sprzedaży do majątku wspólnego małżonków ofertę może złożyć jeden z nich, jednakże zgodnie z art. 37 § 1 ust. 3 ustawy z dnia 25 lutego 1964 Kodeks rodzinny i opiekuńczy wymagana jest zgoda drugiego małżonka. Zgoda drugiego małżonka na nabycie Przedmiotu sprzedaży do majątku wspólnego winna być wyrażona osobiście przez tegoż małżonka w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie Przedmiotu sprzedaży oraz złożenie oferty.
 - o) Oświadczenie oferenta, iż wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych w związku z procedurą Konkursu ofert: „Wyrażam zgodę na przetwarzanie dobrowolnie podanych danych osobowych oraz kontaktowych dla potrzeb niezbędnych do realizacji procedury konkursu ofert w postępowaniu upadłościowym prowadzonym pod sygn. akt XI GUp 196/21”.
9. Syndyk może zdecydować o dopuszczeniu ofert niespełniających wymogów w zakresie § 3 ust. 8 lit. e)-k), m)-o) powyżej, pod warunkiem ich uzupełnienia przez oferentów w terminie 3 dni roboczych.
10. Oferty niepodpisane nie będą rozpatrywane.
11. Złożona oferta spełniająca wyżej wymienione warunki wiąże oferenta do przyjęcia przez syndyka oferty, w tym także na skutek przeprowadzenia uzupełniającego konkursu w formie licytacji ustnej, bądź do odstąpienia od sprzedaży przez Syndyka.

§ 4

WADIUM

1. Warunkiem uczestnictwa w Konkursie jest wpłata na rachunek masy upadłości **wadium w kwocie 500.000,00 zł** (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Centrum Zarządzania

Nieruchomościami Sp. z o.o. w upadłości w banku Santander Bank Polska S.A. o numerze: **84 1090 1450 0000 0001 4819 0396** z dopiskiem „Wadium – sygn. akt. XI GUp 196/21” najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty ww. wadium na ww. rachunku bankowym masy upadłości.

3. Wadium podlega zwrotowi w kwocie nominalnej, tzn. od wpłaconego wadium nie przysługują odsetki.
4. Wadia wpłacone przez oferentów, których oferty nie zostaną wybrane, zostaną zwrócone w terminie 7 dni po dokonaniu przyjęcia oferty przez Syndyka.
5. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta zostanie przyjęta, zalicza się na poczet ceny sprzedaży.
6. Wadium ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości w sytuacji, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie oferenta, którego oferta zostanie przyjęta.

§ 5

SPRZEDAŻ

1. Sprzedaż Przedmiotu sprzedaży może się odbyć o ile wpłynie chociaż jedna oferta spełniająca warunki określone w niniejszym Regulaminie.
2. Oferty zostaną komisyjnie otwarte i rozpoznane przez Syndyka Masy Upadłości w terminie do 3 dni roboczych od dnia wyznaczonego na składanie ofert.
3. W trakcie oceny ofert Syndyk Masy Upadłości może dokonać korekty oczywistych omyłek pisarskich, przy czym w zakresie ceny jedynie według następującej zasady: jeżeli występuje rozbieżność pomiędzy wartością wyrażoną w cyfrach, a wartością podaną słownie jako wartość właściwą przyjmuje się wartość wyższą.
4. Po stwierdzeniu, iż złożone oferty spełniają wymogi formalne lub po ewentualnym przeprowadzeniu uzupełnienia ofert w trybie § 3 ust. 9 powyżej, w przypadku wpłynięcia więcej niż jednej oferty, Syndyk może przeprowadzić uzupełniający konkurs w formie licytacji ustnej w kancelarii syndyka Patrycji Grenda w Poznaniu pod adresem: ul. Młyńska 5a/1, 61-279 Poznań, między wszystkimi oferentami, których oferty nie zostały odrzucone, na następujących warunkach:
 - 1) o uzupełniającym konkursie oraz dokładnym terminie jego przeprowadzenia, oferenci zostaną poinformowani drogą mailową lub telefoniczną, ewentualnie drogą korespondencji tradycyjnej;
 - 2) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa zaofferowana w konkursie pisemnym cena;
 - 3) uzupełniający konkurs odbywa się w trybie licytacji ustnej, pomiędzy obecnymi oferentami, w ten sposób, iż prowadzący go syndyk rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy uzupełniającego konkursu oferują ceny wyższe, z tym, że podwyższenie ceny nie może być niższe niż wynosi ustalona w Regulaminie sprzedaży kwota postąpienia,
 - 4) postąpienie ustala się na kwotę 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych),
 - 5) syndyk wybiera ofertę tego uczestnika licytacji ustnej, który zaofferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej przybicciem,
 - 6) syndyk dokonuje wyboru oferenta, który w toku licytacji ustnej zaofferował najwyższą cenę i któremu udzielono przybiccia.
5. Przyjęcie oferty następuje poprzez złożenie oferentowi, który złożył najkorzystniejszą dla masy upadłości ofertę (w trybie konkursu pisemnego lub ustnej licytacji, w przypadku jej przeprowadzenia) pisemnego oświadczenia Syndyka Masy Upadłości w tym przedmiocie.

§ 6

ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY

1. Oferent, którego oferta została przyjęta, zobowiązany jest w nieprzekraczalnym terminie, nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia przyjęcia jego oferty, zawrzeć umowę sprzedaży Przedmiotu sprzedaży w formie aktu notarialnego przed notariuszem wybranym przez syndyka, jak również wpłacić w tym terminie, jednak nie później jak dzień przed zawarciem umowy sprzedaży, pełną cenę sprzedaży przelewem na rachunek masy upadłości.
2. W przypadku gdy oferent, którego oferta zostanie przyjęta, będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży w formie aktu notarialnego lub nie podpisze umowy w terminie określonym w ust. 1 powyżej, wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości.
3. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu (oferentowi, którego oferta zostanie przyjęta) wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
4. Kupującego obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy, w tym opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.

§ 7

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia Konkursu bez wyboru oferty w szczególnie uzasadnionych przypadkach.
2. Syndyk zastrzega na swoją rzecz prawo do bezodszkodowawczego odstąpienia od procedury konkursowej lub sprzedaży na każdym jej etapie.
3. Syndyk zastrzega na swoją rzecz prawo zmiany postanowień niniejszego Regulaminu, w tym w szczególności w zakresie wskazanych w Regulaminie terminów związanych z otwarciem ofert lub zwrotem wadium, a także terminu licytacji ustnej na drodze pisemnych zawiadomień uczestniczących w procedurze uzupełniającego konkursu oferentów.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu cywilnego.