

REGULAMIN PRZETARGU

pisemnego ofertowego

na sprzedaż udziału w nieruchomości

wchodzącego w skład masy upadłości Haliny Draheim

tekst jednolity z dnia 15.04.2025 r.,

uwzględniający zmianę wprowadzoną postanowieniem Sędziego Komisarza z dnia 15.04.2025 r.

w postępowaniu upadłościowym prowadzonym pod sygnaturą akt GD1G/GUp/4/2025 toczącym się przed Sądem Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy, przy ul. Piekarniczej 10.

§1

1. Regulamin niniejszy [dalej Regulamin Przetargu] dotyczy przetargu pisemnego na sprzedaż wchodzącej w skład masy upadłości nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1645 obręb Gniew o powierzchni 624 m², zabudowanej budynkiem niemieszkalnym, o powierzchni zabudowy 111 m², dla której Sąd Rejonowy w Tczewie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1T/00013080/3, położonej w Gniewie, przy ul. Konopnickiej 7, na podstawie art. 320 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, za cenę nie niższą niż cena wywoławcza określona w §3 Regulaminu Przetargu.
2. Ogłoszenie o przeprowadzeniu przetargu zostanie opublikowane w Krajowym Rejestrze Zadłużonych oraz w co najmniej trzech portalach internetowych, co najmniej na 2 tygodnie przed terminem składania ofert.
3. Organizatorem przetargu jest syndyk masy upadłości Adam Laufer.

§2

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zawiera:

- formę przetargu,
- nazwę i siedzibę organizatora przetargu,
- miejsce, w którym odbywa się przetarg,
- termin i godzinę przeprowadzenia przetargu,
- opis przedmiotu przetargu,
- termin złożenia ofert,
- wysokość wadium oraz termin i sposób jego wpłaty,
- informację o sposobie udostępnienia i możliwości zapoznania się z Regulaminem Przetargu,
- zastrzeżenia o prawie wyboru oferty zakupu.

§3

- I. Przedmiotem przetargu jest sprzedaż:

prawa własności nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1645 obręb Gniew, o powierzchni 624 m², zabudowanej budynkiem niemieszkalnym o powierzchni zabudowy 111 m², dla której Sąd Rejonowy w Tczewie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1T/00013080/3, położonej w Gniewie, przy ul. Konopnickiej 7,
za cenę wywoławczą nie niższą niż kwota 43.000,00 zł (słownie: czterdzieści trzy tysiące złotych 00/100).

- II. Sprzedaż i nabycie przedmiotu przetargu nastąpi w takim stanie, w jakim znajduje się on w dacie sprzedaży.

§4

1. Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, pod warunkiem wpłaty przez nie wadium.
2. Oferentów może być nieograniczona ilość.
3. W przetargu nie mogą uczestniczyć:
 - a) syndyk oraz jego małżonek, wstępny, zstępny, rodzeństwo, osoba pozostająca z nim w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoba pozostająca z nim w faktycznym związku, prowadząca z nim wspólnie gospodarstwo domowe (zakaz trwa mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia),
 - b) sędzia-komisarz,
 - c) upadły,
 - d) oferenci, w stosunku do których złożono wnioski o ogłoszenie upadłości lub toczy się postępowanie upadłościowe jak również podmioty wobec których otwarto postępowanie likwidacyjne lub restrukturyzacyjne.

§5

1. Oferty należy składać **do dnia 23.05.2025 roku** osobiście w biurze podawczym VI Wydziału Gospodarczego Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku przy ul. Piekarniczej 10, 80-126 Gdańsk bądź za pośrednictwem poczty (liczy się data wpływu do Sądu).
2. Oferty należy składać w zapieczętowanych kopertach, w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z ich treścią.
3. Kopertę należy zaadresować:

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku
VI Wydział Gospodarczy
ul. Piekarnicza 10, 80-126 Gdańsk
Sędzia Komisarz Referendarz sądowy Aleksandra Krasowska
sygnatura akt GD1G/GUp/4/2025
PRZETARG – OFERTA NABYCIA NIERUCHOMOŚCI

Słowa „PRZETARG – OFERTA NABYCIA NIERUCHOMOŚCI” zamieszczone na kopercie, zgodnie z paragrafem 5 ust 3 niniejszego regulaminu, winny być wpisane kolorem CZERWONYM.

4. Niedopuszczalne jest złożenie przez jednego oferenta więcej niż jednej oferty na tę samą nieruchomość opisaną w §3 ust. 1 niniejszego regulaminu. Tak skonstruowana oferta podlegać będzie odrzuceniu.
5. W przypadku przesłania oferty pocztą, jako dzień złożenia oferty liczy się dzień wpływu oferty do VI Wydziału Gospodarczego Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku.
6. Oferty, które wpłyną po wyznaczonym terminie, o którym mowa w §5 ust. 1 zostaną odrzucone.
7. Oferent może, przed upływem terminu do składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę. W celu dokonania zmiany lub wycofania oferty, oferent złoży kolejną zapieczętowaną kopertę, oznaczoną w sposób opisany w §5 ust. 2-3, z dodaniem słowa: "Zmiana" lub "Wycofanie".
8. Oferent nie może wycofać oferty ani wprowadzić jakichkolwiek zmian w treści oferty po upływie terminu składania ofert.

§6

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości 4.300,00 zł (słownie: cztery tysiące trzysta złotych 00/100),

Wadium płatne jest przelewem na rachunek bankowy: 64 8436 0003 0000 0030 2405 0001

W tytule przelewu proszę o dopisek „Wadium – przetarg GD1T/00013080/3”

2. Wadium należy wpłacić **najpóźniej do dnia 23.05.2025 r.** pod rygorem odrzucenia oferty. Za termin wpłaty uważany jest termin wpływu wadium na wskazany w §6 ust. 1 rachunek bankowy.

§7

1. Oferta – pod rygorem odrzucenia – powinna być sporządzona czytelnie w języku polskim i winna zawierać czytelne:
 - a) imię, nazwisko i adres w przypadku osób fizycznych składających ofertę oraz nazwę i siedzibę działalności gospodarczej, w przypadku jej prowadzenia, ewentualnie nazwę, adres siedziby oraz formę prawną w przypadku, gdy oferta składana będzie przez inne niż osoby fizyczne podmioty,
 - b) aktualny wydruk lub odpis z KRS lub innych właściwych rejestrów (dotyczy osób prawnych i jednostek organizacyjnych, którym ustawa przyznaje zdolność prawną),
 - c) wskazanie numerów NIP i REGON (dotyczy podmiotów posiadających taki numer) lub numeru PESEL w przypadku osób fizycznych, ewentualnie oświadczenia, że dana osoba nie posiada numeru PESEL,
 - d) wskazanie nieruchomości, której dotyczy oferta,
 - e) oferowaną cenę netto nabycia, która to cena nie może być niższa niż cena wywoławcza określona w §3 ust. 1 Regulaminu Przetargu,
 - f) oświadczenie o zobowiązaniu się oferenta jako przyszłego nabywcy do pokrycia wszystkich kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy oraz z przeniesieniem własności nieruchomości,
 - g) oświadczenie o zapoznaniu się oraz o przyjęciu warunków Regulaminu Przetargu,
 - h) oświadczenie, iż oferent nie należy do kręgu podmiotów, o których mowa w §4 ust. 3 Regulaminu Przetargu,
 - i) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, której dotyczy oferta oraz jej stanem technicznym oraz nie wnosi do nich zastrzeżeń i wyraża zgodę na wyłączenie rękami za wady fizyczne i prawne na mocy art. 558 § 1 kodeksu cywilnego,
 - j) promesę zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w przypadku oferentów będących cudzoziemcami w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, jeśli mają ustawowy obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości,
 - k) pisemne oświadczenie, iż finansującym zakup przedmiotu przetargu jest oferent lub bank albo inny podmiot, przy czym konieczne jest oznaczenie tego podmiotu;
 - l) dowód wpłaty wadium w pełnej wysokości, opłaconego z rachunku oferenta,
 - m) wskazanie banku i numeru rachunku bankowego, na który ma być zwrócone wadium w razie nie przyjęcia oferty;
 - n) oświadczenia osoby fizycznej o jej stanie cywilnym.
2. W przypadku nabycia nieruchomości do majątku wspólnego małżonków oferta musi być złożona przez oboje małżonków lub przez jednego z małżonków wraz z pisemną zgodą drugiego małżonka na uczestnictwo w przetargu oraz nabycie nieruchomości. W przypadku osoby pozostającej w związku małżeńskim zamierzającej nabyć nieruchomość do majątku osobistego dołącza się do oferty odpowiednie oświadczenie w tym zakresie.
3. Dokumenty sporządzone w języku obcym będą składane wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski.
4. Oferta oraz wszelkie załączone do niej oświadczenia winny być zaopatrzone w podpisy oferenta będącego osobą fizyczną lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta niebędącego osobą fizyczną zgodnie ze sposobem reprezentacji. Pełnomocnicy podmiotów uczestniczących w przetargu winni ponadto przedstawić umocowanie z podpisami notarialnie poświadczonymi osób udzielających pełnomocnictwa, ze wskazaniem umocowania do konkretnych czynności w ramach niniejszego przetargu.
5. Wszystkie dokumenty będące załącznikami do oferty winny zostać złożone w oryginale lub kopii notarialnie poświadczonych za zgodność z oryginałem pod rygorem odrzucenia oferty.
6. Oferta niespełniająca powyższych warunków, o których mowa w §7 ust. 1-5 Regulaminu Przetargu, w tym w szczególności nie zawierająca wszystkich dokumentów, zaświadczeń i oświadczeń zostanie odrzucona bez wzywania do ich uzupełnienia.
7. Odrzucona zostanie również oferta dotycząca jedynie części nieruchomości, oferta uzależniająca zawarcie umowy sprzedaży od spełnienia jakiegokolwiek warunku jak również oferta wariantowa.

§8

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi na posiedzeniu jawnym dnia **28.05.2025 roku o godzinie 12.00** w budynku Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku przy ul Piekarniczej 10, 80-126 Gdańsk w **Sali B63**.
2. Z czynności przetargowych zostanie sporządzony protokół.
3. Oferty będą otwierane oraz rozpoznawane przez syndyka w obecności sędziego-komisarza i przybyłych oferentów.
4. Przystępując do przetargu syndyk, w celu ustalenia, które oferty spełniają warunki przetargu lub podlegają odrzuceniu, wykonuje następujące czynności:
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
 - b) ustala liczbę złożonych ofert oraz sprawdza, czy wadła zostały wpłacone,
 - c) otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
 - odpowiadają warunkom regulaminu przetargu, w tym w szczególności zawierają wszystkie niezbędne dokumenty, zaświadczenia i oświadczenia;
 - zostały złożone w wyznaczonym terminie;
 - zostały podpisane przez osoby należące do tego umocowane,
 - zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta;
 - są czytelne i nie budzą wątpliwości.
5. Po ustaleniu liczby ofert spełniających warunki przetargu syndyk dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie dokonał wyboru żadnej ze złożonych ofert.
6. Po przybyciu do sali, w której nastąpi otwarcie i rozpoznanie ofert, oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości i dokumenty uprawniające do reprezentacji lub stosowne pełnomocnictwa.

§9

Przetarg odbędzie się chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki regulaminu i zawierająca propozycję ceny równą co najmniej cenie wywoławczej określonej w § 3 ust. I Regulaminu Przetargu.

§10

1. W przypadku, gdy złożone zostaną równorzędne oferty syndyk może dokonać swobodnego wyboru oferenta lub przeprowadzić dodatkową aukcję z udziałem oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty i będą obecni na posiedzeniu w przedmiocie rozpoznania ofert.
2. Za oferty równorzędne uznaje się oferty, w których różnica w zaoferowanej cenie nie przekracza 5.000,00 złotych.
3. W trakcie aukcji oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia, nie niższe niż o 2.000,00 złotych.
4. Po ustaniu zgłaszania postąpień syndyk wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka aukcję.
5. W przypadku, gdyby żaden z oferentów nie zaoferował postąpienia tylko pozostał przy cenie wskazanej w ofercie, syndyk dokona swobodnego wyboru oferty. Kryteria wyboru oferty syndyk ogłosi podczas wyboru oferty.

§11

1. Wybór oferenta dokonany przez syndyka nabiera mocy prawnej po zatwierdzeniu przez sędziego-komisarza.
2. Sędzia – komisarz wydaje postanowienie zatwierdzające wybór oferenta na posiedzeniu, na którym rozpoznano oferty.
3. Sędzia – komisarz może odroczyć wydanie postanowienia o siedem dni.
4. Niezależnie od czynności sędziego – komisarza opisanych w § 11 ust. 1 - 3, wszyscy uczestnicy przetargu zostaną powiadomieni pisemnie o wyniku przetargu albo o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru.

§12

Oferentowi, którego oferta zostanie przyjęta, wadium zostanie zarachowane na poczet ceny.

§13

1. Wadium wpłacone przez oferentów, których oferty nie zostaną wybrane, podlega niezwłocznemu zwrotowi w całości i bez oprocentowania na wskazany przez oferenta w treści oferty rachunek bankowy.
2. Wadium zostanie zwrócone także w przypadku unieważnienia albo odwołania przetargu.
3. Zastrzega się utratę wadium na rzecz masy upadłości w przypadku uchylenia się oferenta od zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży przedmiotu przetargu albo przedwstępnej umowy sprzedaży w terminie wyznaczonym przez organizatora.

§14

1. Zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego nastąpi w terminie nie dłuższym niż cztery miesiące od dnia zatwierdzenia wyboru oferenta przez sędziego - komisarza w siedzibie notariusza wskazanego przez organizatora, z zastrzeżeniem ustępu 2. Nie przewiduje się możliwości zawarcia umowy przedwstępnej czy warunkowej na zakup nieruchomości, chyba że wynika to z przepisów ustawy. Termin ten w uzasadnionych przypadkach może zostać wydłużony przez organizatora.
2. Warunkiem zawarcia umowy sprzedaży, jest stwierdzenie wpływu ustalonej w przetargu ceny nabycia pomniejszonej o wpłacone wadium na rachunek bankowy masy upadłości przed dniem podpisania umowy notarialnej, w przeciwnym razie sprzedający ma prawo od umowy odstąpić zaś wadium przepada na rzecz masy upadłości.
3. Zapłata ceny, o której mowa w §14 ust. 3 musi nastąpić w drodze przelewu bankowego bezpośrednio z konta kupującego lub innego podmiotu objętego oświadczeniem, o którym mowa w §7 pkt 1 lit. k, w przeciwnym razie sprzedający ma prawo od umowy odstąpić zaś wadium przepada na rzecz masy upadłości.
4. Wybrany w drodze przetargu oferent jest zobowiązany, celem przygotowania umowy sprzedaży do dostarczenia wszelkich dokumentów, których wymaga notariusz w określonym przez niego terminie pod rygorem odstąpienia od umowy przez sprzedającego i zatrzymania wadium.
5. Potrącenie wierzytelności przysługujących nabywcy w stosunku do upadłego z ceną nabycia jest niedopuszczalne.

§15

1. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy.
2. Sprzedaż nieruchomości ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
3. Upadły ani Syndyk nie są odpowiedzialni względem nabywcy z tytułu rękojmi za braki lub wady sprzedawanych nieruchomości.
4. Nabywcy nie przysługuje prawo zwrotu nabytych nieruchomości.
5. Jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy z winy oferenta sędzia – komisarz wydaje postanowienie o ogłoszeniu nowego przetargu. Oferent, z którym nie doszło do zawarcia umowy, nie może uczestniczyć w nowym przetargu

§16

1. Syndyk zastrzega sobie prawo:
 - a) odstąpienia od przetargu lub też unieważnienia przetargu w całości lub w części ze wskazaniem jakiego elementu będącego przedmiotem przetargu decyzja dotyczy bez podania przyczyny;
 - b) niedokonania wyboru oferty bez podania przyczyny.
2. W przypadkach określonych w §16 ust. 1 syndyk dokona zwrotu wpłaconego przez oferentów wadium bez oprocentowania na wskazany w treści ofert rachunek bankowy.

§17

1. Niniejszy Regulamin Przetargu będzie dostępny w Krajowym Rejestrze Zadłużonych oraz kancelarii syndyka w Tczewie, przy ul. Armii Krajowej 86/7, w dni powszednie w godzinach od 9.00 do 15.00.
2. Przedmiot przetargu można oglądać, po uzgodnieniu terminu wizyty pod numerem telefonu 605180255 od daty ukazania się ogłoszenia do dnia poprzedzającego ostatni dzień składania ofert od poniedziałku do piątku w godzinach od 9.00 do 15.00.
3. Złożone na potrzeby przetargu oferty i związana z nimi dokumentacja nie podlega zwrotowi i pozostaje w aktach upadłościowych.

§18

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.