

REGULAMIN SPRZEDAŻY

UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Wchodzącego w skład masy upadłości

Zofii Michałek – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

sygn. akt: VIII GUp 816/20/S

**W TRYBIE Z WOLNEJ RĘKI
W DRODZE PISEMNEGO KONKURSU OFERT**

§1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

ORAZ OKREŚLENIE PRZEDMIOTU SPRZEDAŻY

1. Niniejszy Regulamin sprzedaży („Regulamin sprzedaży”) określa zasady przeprowadzenia przez Syndyka masy upadłości Zofii Michałek – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, pisemnego konkursu ofert (z możliwością zarządzenia ustnej aukcji) celem zbycia składnika majątku upadłych, wchodzącego w skład masy upadłości, szczegółowo opisanego w pkt 3 poniżej - w trybie z wolnej ręki.
2. W zakresie nieuregulowanym Regulaminem sprzedaży, odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo upadłościowe (dalej: „PU”) oraz Kodeks cywilny (dalej: „KC”).
3. Przedmiotem sprzedaży jest udział w wysokości 1/3 w nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Kraków, składającej się z niezabudowanych działek ewidencyjnych o numerze 75 oraz 422/32, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KR1P/00077470/0, zwany dalej „Przedmiotem Sprzedaży” lub „Udziałem w Nieruchomości”.
4. Celem konkursu jest wybór nabywcy Przedmiotu Sprzedaży, który zaoferuje najwyższą cenę.
5. Nabywcy nie przysługują roszczenia z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne Przedmiotu Sprzedaży.
6. Niniejszy konkurs ma charakter: pisemny i ofertowy, z zastrzeżeniem § 7.
7. Konkurs ofert przeprowadza Syndyk masy upadłości Zofii Michałek tj. spółka Alerion Sp. z o.o.
8. W konkursie jako oferenci mogą brać udział osoby fizyczne (za wyjątkiem osób, o których mowa w art. 157a ust. 2 prawa upadłościowego), osoby prawne oraz jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, które mogą we własnym imieniu nabywać prawa.
9. W przypadku cudzoziemców w rozumieniu ustawy z dnia 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców warunkiem uczestnictwa w konkursie jest uzyskanie ostatecznego zezwolenia na nabycie nieruchomości lub promesy wydania zezwolenia w rozumieniu tej ustawy.
10. Syndyk zastrzega sobie prawo do odwołania konkursu ofert, bądź jego zamknięcia bez wybrania którejkolwiek z ofert, w każdym czasie bez podania przyczyn. W takim przypadku znajduje

zastosowanie § 4 pkt 6, a oferentom nie będą przysługiwały żadne roszczenia wobec Syndyka lub masy upadłości z tego tytułu.

§2

OGŁOSZENIE O PISEMNYM KONKURSIE OFERT

1. Ogłoszenie o konkursie ofert zostanie podane do publicznej wiadomości poprzez jego zamieszczenie w prasie ogólnopolskiej oraz w Internecie na co najmniej dwa tygodnie przed wyznaczonym terminem otwarcia ofert.
2. Ogłoszenie zawiera następujące elementy:
 - a) wskazanie Przedmiotu sprzedaży i ceny minimalnej;
 - b) oznaczenie podmiotu ogłaszającego konkurs ofert oraz wskazanie jego danych kontaktowych;
 - c) formę, miejsce oraz termin, do którego można składać oferty;
 - d) termin i miejsce oraz czas otwarcia ofert;
 - e) wysokość oraz sposób zapłaty wadium.

§3

CENA MINIMALNA

1. Cena minimalna Przedmiotu Sprzedaży określona została w postanowieniu Sędziego-Komisarza z dnia 13.01.2025 r. i stanowi ją kwota w wysokości **3 500,00 zł** (słownie: trzy tysiące pięćset złotych 00/100) **netto** (dalej jako: „Cena minimalna”, „Cena wywoławcza”). W przypadku, gdyby Przedmiot sprzedaży lub jego część podlegał opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, wskazana wyżej Cena minimalna zostanie powiększona o należny podatek od towarów i usług w aktualnie obowiązującej wysokości. W przypadku spełnienia warunków określonych w art. 43 ustawy o podatku od towarów i usług, Syndyk dopuszcza możliwość dobrowolnego opodatkowania podatkiem VAT sprzedaży Nieruchomości.
2. Ze stanem prawnym Przedmiotu Sprzedaży oraz operatem szacunkowym można zapoznać się osobiście – po wcześniejszym uzgodnieniu terminu – w biurze Syndyka lub na stronie internetowej www.aegis.pl
3. Każdy Zainteresowany nabyciem Przedmiotu Sprzedaży jest uprawniony do jego oględzin po wcześniejszym uzgodnieniu terminu oględzin z biurem Syndyka.

§4

WADIUM

1. Warunkiem przystąpienia do konkursu ofert jest wpłacenie **wadium w wysokości 350,00 zł** (słownie: trzysta pięćdziesiąt złotych i 00/100). Wpłacone przez oferenta wadium jest nieoprocenowane.
2. Wadium należy wpłacić na rachunek bankowy masy upadłości o 11 1870 1045 2078 1067 9121 0003 prowadzony przez NEST Bank S.A., w tytule przelewu podając: „wadium, konkurs ofert Zofia Michałek, VIII GUp 816/20/S”.
3. Wpłata wadium może być dokonana wyłącznie przelewem z rachunku bankowego oferenta.

4. Wadium uważa się za wpłacone, jeżeli uznanie rachunku bankowego masy upadłości kwotą wadium nastąpi najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień przeprowadzenia konkursu.
5. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta zostanie wybrana – zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia.
6. Wadia dotyczące ofert, które nie zostaną przez Syndyka wybrane albo zostaną odrzucone z przyczyn formalnych, zostaną zwrócone bez odsetek przez Syndyka w terminie 14 dni od dnia rozstrzygnięcia konkursu. Jeżeli konkurs ofert nie dojdzie do skutku, wadia zostaną zwrócone bez odsetek przez Syndyka w terminie 14 dni od dnia, w którym konkurs ofert nie doszedł do skutku. Zwrot wadium dokonywany jest wyłącznie przelewem na rachunek bankowy oferenta, z którego nastąpiła jego wpłata.
7. Wadium nie ulega zwrotowi w przypadku, o którym mowa w § 8 pkt 3 niniejszego Regulaminu.

§5

WYMOGI FORMALNE OFERT

1. Każda oferta powinna być zaadresowana do Syndyka, sporządzona wyłącznie w języku polskim oraz zawierać:
 - a) dane oferenta, tj. imię i nazwisko lub nazwę (firmę), numer PESEL, KRS, NIP, REGON lub inny numer umożliwiający jednoznaczną identyfikację oferenta, adres zamieszkania lub siedziby oferenta, numer telefonu oraz adres e - mail do kontaktu z oferentem
 - b) wskazanie Przedmiotu Sprzedaży, którego dotyczy oferta;
 - c) oferowaną cenę nabycia Przedmiotu Sprzedaży z zastrzeżeniem, iż cena nie może być niższa od ceny minimalnej;
 - d) podpis(y) oferenta, zgodnie z zasadami reprezentacji.
2. Do oferty należy dołączyć:
 - a) aktualny odpis lub informację odpowiadającą aktualnemu odpisowi z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego/wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wydruk z innego rejestru, do którego wpisany jest uczestnik konkursu albo odpis z innego właściwego rejestru, do którego wpisany jest oferent (jeżeli dotyczy);
 - b) dowód uiszczenia wadium;
 - c) oświadczenie oferenta, że:
 - oferent zapoznał się z niniejszym Regulaminem sprzedaży, akceptuje go i nie wnosi do niego zastrzeżeń,
 - oferentowi jest znany stan faktyczny i prawny Przedmiotu Sprzedaży i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń oraz, że zapoznał się z operatem szacunkowym Przedmiotu Sprzedaży;
 - d) w przypadku gdy oferent działa przez pełnomocnika - jest on zobowiązany do dołączenia do oferty dokumentu pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego o zakresie uprawniającym pełnomocnika do złożenia oferty w niniejszym konkursie.
 - e) w przypadku cudzoziemców – zezwolenie lub promesę w rozumieniu ustawy z dnia 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców;
 - f) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych oferenta (osób reprezentujących oferenta), zgodnego z Załącznikiem nr 1 do Regulaminu; w przypadku reprezentacji łącznej oświadczenie składa każdy z reprezentantów lub pełnomocników oferenta.

3. Wszystkie dokumenty przedstawione wraz z ofertą powinny być przedłożone w oryginałach lub notarialnie poświadczonych odpisach.
4. Wszystkie dokumenty składane przez cudzoziemców sporządzone w języku obcym powinny być właściwie uwierzytelnione (apostille) – oraz przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.
5. Oferta wraz z załącznikami, o których mowa w pkt 2 powyżej, powinna być umieszczona w zamkniętej nieprzeźroczystej kopercie o formacie mniejszym niż A4, opatrzona dopiskiem „Oferta na zakup udziału w nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Zofii Michatek, VIII GUp 816/20/S”, a ta koperta umieszczona w zamkniętej, również nieprzeźroczystej kopercie formatu A4, zaadresowanej na: biuro Syndyka, Alerion sp. z o.o., ul. Eisenberga 11/1, 31-523 Kraków.
6. **Termin i miejsce składania ofert:** oferty należy złożyć osobiście w biurze Syndyka albo wysłać listem poleconym lub przesyłką kurierską na adres biura Syndyka do dnia 20.02.2025 r. Dla ofert składanych za pomocą listów poleconych, bądź przesyłek kurierskich zastrzega się, że za ofertę złożoną w terminie uważa się taką, która do biura Syndyka wpłynie w terminie wskazanym powyżej.
7. Oferta niespełniająca wymogów, o których mowa w Regulaminie, a także złożona po terminie, podlega odrzuceniu bez wzywania do uzupełnienia jej braków. Braki oferty lub inne nieścisłości, które można usunąć lub zweryfikować niezwłocznie w zwykłym toku czynności, mogą być uznane przez Syndyka za niewpływające na ważność oferty i niestanowiące podstaw do jej odrzucenia.

§6

PRZEBIEG KONKURSU

1. Z ofert, które spełniają wymogi formalne Syndyk wybierze ofertę, która wskazuje najwyższą cenę nabycia Przedmiotu Sprzedaży, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1.
2. Syndyk odrzuca oferty, które nie spełniają wymogów formalnych, a także oferty złożone po terminie lub z innych powodów niedopuszczalne.
3. Syndyk ma prawo odstąpienia od wyboru oferty bez podania przyczyny i zakończenia pisemnego konkursu ofert.
4. Z przebiegu konkursu Syndyk sporządza protokół. Datę sporządzenia protokołu uważa się za dzień zakończenia konkursu.

§ 7

AUKCJA

1. Po stwierdzeniu, iż w konkursie ofert zostały złożone co najmniej 2 (dwie) spełniające wymogi formalne i ważne oferty, Syndyk zarządza przeprowadzenie ustnej aukcji z udziałem maksymalnie 3 (trzech) oferentów, którzy złożyli najwyższe cenowo oraz ważne i spełniające wymogi formalne oferty. Aukcję przeprowadza się w dniu otwarcia ofert, z zastrzeżeniem, że godzina rozpoczęcia aukcji zostanie podana przez Syndyka bezpośrednio po otwarciu wszystkich ofert.
2. Aukcję prowadzi Syndyk.
3. Nieobecność oferenta nie wstrzymuje przebiegu aukcji.

4. Aukcję przeprowadza się, jeżeli w wyznaczonym terminie i miejscu aukcji przystąpi do niej co najmniej jeden z oferentów dopuszczonych do aukcji. W przypadku braku możliwości przeprowadzenia aukcji Syndyk dokona wyboru najwyższej cenowo pisemnej oferty.
5. Wywołując aukcję, podaje się do wiadomości Przedmiot Sprzedaży oraz jego cenę wywoławczą, którą będzie stanowić najwyższa cena zaproponowana w konkursie ofert przez oferentów dopuszczonych do aukcji.
6. W trakcie aukcji oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia.
7. Wysokość postąpienia ustala Syndyk, z tym zastrzeżeniem, że nie może być niższa niż 1% ceny wywoławczej.
8. Po ustaniu zgłaszania postąpień Syndyk, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu, zamyka aukcję i udziela przybicia oferentowi, który zaoferował najwyższą cenę.
9. W przypadku, gdy w wyniku aukcji nie zostanie osiągnięta cena wyższa niż cena wywoławcza w aukcji (będąca najwyższą oferowaną ceną uzyskaną w ramach konkursu ofert), w szczególności, gdy żaden z oferentów nie zaoferował postąpienia, Syndyk dokona wyboru najwyższej cenowo pisemnej oferty.
10. Najwyższa oferta złożona w toku aukcji rodzi skutki przewidziane dla wyboru oferty w konkursie ofert.
11. W aukcji mogą uczestniczyć oferenci osobiście lub przez pełnomocników. Pełnomocnik może wziąć udział w aukcji, jeżeli przedstawi Syndykowi pełnomocnictwo szczególne udzielone w formie aktu notarialnego, obejmujące swym zakresem możliwość udziału aukcji.
12. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie, do aukcji stosuje odpowiednio postanowienia Regulaminu Sprzedaży dotyczące przeprowadzenia konkursu.

§8

ZAWARCIE UMOWY

1. Syndyk wyznacza nabywcy (tj. oferentowi, którego oferta została wybrana) termin (nie dłuższy niż cztery miesiące od zakończenia konkursu lub aukcji), miejsce i czas zawarcia umowy sprzedaży, jak również dokonuje wyboru notariusza sporządzającego umowę.
2. W przypadku, gdyby przedmiot umowy był objęty ustawowym prawem pierwokupu, określonym w ustawie z dnia 21.07.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, termin wskazany w ust. 1 odnosi się do warunkowej umowy sprzedaży (art. 597 § 1 KC).
3. Jeżeli do zawarcia umowy nie dojdzie z przyczyn leżących po stronie oferenta, w kolejnym konkursie nie będzie mógł brać udziału ten oferent.
4. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta została wybrana, przepada na rzecz masy upadłości, jeżeli do zawarcia umowy nie dojdzie z przyczyn leżących po stronie tego oferenta.
5. Wadium pozostałych oferentów zostanie zwrócone bez odsetek na rachunek bankowy, z którego zostało przelane na rachunek masy upadłości, w terminie 14 dni od dnia wyboru oferenta przez Syndyka.
6. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży Przedmiotu Sprzedaży ponosi jego nabywca.
7. Najpóźniej na jeden dzień przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy sprzedaży, nabywca jest zobowiązany do zapłaty całości zaoferowanej ceny brutto Przedmiotu Sprzedaży (pomniejszonej o kwotę wpłaconego wadium) na rachunek bankowy masy upadłości (za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania tego rachunku). Inne sposoby zapłaty ceny (w tym zapłata

przez potrącenie) są niedopuszczalne. Cena nie może zostać zapłacona przez osobę trzecią w imieniu nabywcy.

8. Nabywca, który w terminie określonym powyżej nie uiszczy ceny nabycia, traci prawa wynikające z wyboru jego oferty oraz złożone wadium.
9. W umowie sprzedaży zostanie wyłączone rękojmią za wady fizyczne i prawne Przedmiotu Sprzedaży.
10. Nabywca ponosi wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży (w szczególności koszty sporządzenia aktu notarialnego) oraz koszty związane z dokonaniem odpowiednich wpisów w księdze wieczystej związanych z zawarciem umowy.
11. Nabywca jest zobowiązany, w celu sporządzenia i zawarcia umowy sprzedaży, do dostarczenia wszelkich wskazanych przez Syndyka dokumentów, wymaganych do sporządzenia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, w terminie wskazanym przez Syndyka.

§9

PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH OFERENTÓW

1. Mając na uwadze treść rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych – dalej: „RODO”), Syndyk niniejszym informuje oferentów o zasadach przetwarzania ich danych osobowych.
2. Dane administratora danych osobowych: administratorem danych osobowych (dalej: „Administrator”) jest Syndyk masy upadłości Zofii Michatek, tj. Alerion spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, KRS 0000585928, NIP: 6312659522, ul F. Eisenberga 11/1, 31-523 Kraków, tel.: +48 12 222 34 98, adres e-mail: biuro@alerion.pl
3. Zgoda na przetwarzanie danych osobowych: oferent, przystępując do konkursu ofert – przez wpłacenie wadium – wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych w celach i na zasadach wskazanych w niniejszym Regulaminie. Oferent potwierdzi udzielenie zgody pisemnie wraz ze złożeniem oferty. Jeżeli oferentem jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, przedstawiciel tego oferenta wyrazi zgodę w chwili złożenia oferty.
4. Podstawy i cele przetwarzania: Administrator przetwarza dane osobowe oferentów (przedstawicieli oferentów), pozyskane bezpośrednio od nich, w celach: w odniesieniu do oferentów, na rzecz których nie nastąpi wybór oferty – weryfikacji wpłacenia wadium i przystąpienia do konkursu ofert lub aukcji, przeprowadzenia konkursu ofert lub aukcji, rozliczenia wadium; w odniesieniu do oferentów, na rzecz których nastąpi wybór oferty – także w celu zawarcia i rozliczenia umowy sprzedaży Przedmiotu Sprzedaży. Przetwarzanie danych osobowych odbywa się na podstawie zgody dysponenta danych, tj. oferenta, wyrażonej przez wpłacenie wadium i przystąpienie do konkursu ofert. Przetwarzanie danych osobowych jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze (obowiązek ten wynika z przepisów prawa upadłościowego).
5. Administrator przetwarza również dane osobowe w prawie uzasadnionym interesie, tj. w celach dowodowych dla zabezpieczenia dokumentacji i informacji na wypadek uzasadnionej potrzeby wykazania faktów, w celu ewentualnego ustalenia, dochodzenia roszczeń lub obrony przed roszczeniami.

6. Okres przetwarzania danych osobowych: dane osobowe przetwarzane będą do końca okresu przedawnienia roszczeń, które potencjalnie mogą wynikać z tytułu udziału w konkursie ofert lub aukcji, w tym z umów sprzedaży lub do końca okresu przedawnienia należności publicznoprawnych – w zależności od tego, który z okresów jest dłuższy.
7. Odbiorcy danych osobowych: dane osobowe, w czasie i zakresie niezbędnym w związku z celem przetwarzania danych, mogą być przekazane następującym odbiorcom: podmiotowi dostarczającemu na rzecz Administratora usługi internetowe (serwer, obsługa poczty elektronicznej etc.), podmiotowi świadczącemu na rzecz Administratora usługi księgowo, podmiotowi świadczącemu usługi prawne lub administracyjne na rzecz Administratora lub masy upadłości, bankowi, operatorowi pocztowemu, kurierowi, organom państwowym (sądom, organom ścigania, urządnom etc. na podstawie właściwych przepisów prawa). Dane osobowe nie są przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych w rozumieniu RODO.
8. Dobrowolność w podaniu danych osobowych: Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale jednocześnie stanowi warunek odpowiednio: udziału w konkursie ofert i aukcji lub wykonania i rozliczenia umowy sprzedaży zawartej z Administratorem.
9. Prawa w związku z przetwarzaniem danych osobowych: w zakresie przewidzianym przez RODO oferenci mają prawo: żądać od Administratora dostępu do danych osobowych; żądać ich sprostowania; żądać ich usunięcia (w szczególności, jeżeli: dane osobowe nie są już niezbędne do celów, w których zostały zebrane lub oferenci cofnęli zgodę, a nie ma żadnej innej podstawy przetwarzania lub jeżeli dane osobowe są przetwarzane niezgodnie z prawem); żądać ograniczenia przetwarzania; do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania (zażądania od Administratora zaprzestania przetwarzania danych osobowych przetwarzanych wyłącznie na podstawie wynikającej z prawnie uzasadnionego interesu Administratora); zażądać od Administratora przekazania w powszechnie używanym formacie nadającym się do odczytu maszynowego swoich danych. Oferenci mają również prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego: Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa – w każdym przypadku, w którym sądzą, że dane osobowe są przetwarzane przez Administratora z naruszeniem RODO.

Załączniki:

1. Oświadczenie – zgoda na przetwarzanie danych osobowych;
2. Klauzula informacyjna.