

**REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI W FORMIE PISEMNEGO  
KONKURSU OFERT**

**nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości Janusza Wnuka, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej za najwyższą oferowaną cenę nie niższą niż cena wywoławcza**

**UŻYTE W REGULAMINIE KONKURSU OFERT SFORMUŁOWANIA OZNACZAJĄ:**

**Regulamin**–niniejszy regulamin sprzedaży nieruchomości w formie Konkursu ofert na sprzedaż z wolnej ręki nieruchomości wchodzących w skład masy upadłości Janusza Wnuka, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, w postępowaniu upadłościowym prowadzonym pod sygnaturą akt LUIS/GUp-s/106/2023.

**Procedura sprzedaży** –postępowanie w przedmiocie sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład masy upadłości Janusza Wnuka, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej w trybie z wolnej ręki w formie Konkursu ofert;

**Upadły**–Janusz Wnuk, osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej;

**Syndyk**–Syndyk masy upadłości Janusza Wnuka, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, ustanowiony Postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin-Wschód z dnia 8 marca 2023 r. Sygnatura akt LUIS/GU/731/2022 – obecna sygnatura LUIS/GUp-s/106/2023;

**Przedmiot sprzedaży** – prawo własności nieruchomości działka nr 664 o powierzchni 0,1348 ha, położonej w Kosobudach, gmina Zwierzyniec, powiat zamojski; dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW Nr ZA1Z/00128311/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zamościu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wobec powyższego ustala się co następuje:

1. Sprzedaż zorganizowana zostaje przez Syndyka.
2. Na podstawie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r. z późniejszymi zmianami art. 2a ust. 3 pkt 9 **dopuszcza się nabycie nieruchomości rolnej również przez osoby nie będące rolnikami indywidualnymi.**

Na podstawie przepisów tej samej ustawy Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (KOWR) **przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości rolnej** - Przedmiotu Sprzedaży.

Na podstawie ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. z późniejszymi zmianami art. 37a ust. 1 Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe **przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości leśnej** – Przedmiotu Sprzedaży.

3. Sprzedaż przedmiotu sprzedaży prowadzona jest przez syndyka z wolnej ręki w trybie zbierania pisemnych ofert na zakup Przedmiotu Sprzedaży.

4. Cena wywoławcza przedmiotu sprzedaży **to kwota 33 000,00 zł (słownie: trzydzieści trzy tysiące złotych)**. Cena została ustalona na podstawie opisu i oszacowania sporządzonego w lipcu 2024 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Jerzego Sawickiego.
5. Warunkiem uczestniczenia w procedurze sprzedaży jest złożenie syndykowi w terminie do dnia 30 września 2024 r. włącznie, pisemnej oferty na zakup przedmiotu sprzedaży, z oferowaną ceną nie niższą niż 33 000,00 zł wyłącznie za pośrednictwem publicznego operatora pocztowego na załączonym do niniejszego regulaminu formularzu ofertowym.
6. Ofertę wraz z potwierdzeniem dokonania przelewu wadium należy wysłać listem poleconym na adres syndyka:  
**Kancelaria Syndyka Karol Schmidt**  
**Ul. Wrzosowa 19, 23-400 Biłgoraj**  
w nieprzeźroczystej, zamkniętej oraz opisanej kopercie z napisem: **„Oferta zakupu nieruchomości upadłość Janusz Wnuk”**.
7. O złożeniu oferty (bez podawania oferowanej ceny) należy poinformować syndyka mailowo, na adres poczty e-mail: [kschmidt.syndyk@gmail.com](mailto:kschmidt.syndyk@gmail.com), najpóźniej do dnia 30 września 2024 r.
8. Za datę wpływu przesyłki z ofertą będzie uznana data nadania przesyłki poleconej na adres wskazany w ust. 6 niniejszego Regulaminu..
9. Złożona oferta winna spełniać wymagania wskazane w pkt. 10 i 11 niniejszego Regulaminu, a także wskazywać cenę zakupu sprzedaży nie niższą niż 33 000,00 zł.
10. Oferta na zakup przedmiotu sprzedaży powinna zawierać:
  - a. dokładne oznaczenie składającego ofertę – w przypadku osoby fizycznej jej imię i nazwisko i adres, a w przypadku przedsiębiorców firmę lub nazwę oferenta, miejsce zamieszkania lub adres siedziby, numery identyfikujące przedsiębiorcę w ewidencjach i rejestrach podmiotów gospodarczych (NIP, REGON, KRS),
  - b. umocowanie do dokonywania czynności prawnych w imieniu Oferenta, wraz z zakresem umocowania, jeżeli czynność dokonywana jest przez osobę nie będącą oferentem, z zastrzeżeniem właściwej formy pełnomocnictwa,
  - c. wskazanie proponowanej ceny zakupu przedmiotu sprzedaży,
  - d. oświadczenia, o których mowa w pkt. 11.
11. Do oferty na zakup przedmiotu sprzedaży Oferent winien załączyć podpisane przez Oferenta lub osoby działające w jego imieniu:
  - a. oświadczenie o zapoznaniu się Oferenta z Regulaminem sprzedaży i zaakceptowaniu jego postanowień,
  - b. oświadczenie Oferenta, że znany jest mu stan faktyczny i prawnym przedmiotu sprzedaży, i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń i wyraża zgodę na wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na mocy art. 558 § 1 kodeksu cywilnego,

- c. oświadczenie, że Oferent nie należy do kręgu osób wymienionych w art.157a ust 2 i ust.3 Prawa upadłościowego,
  - d. wszelkie zezwolenia i zgody, uchwały organów nadrzędnych, od których zgody zależy nabycie nieruchomości etc., jeżeli ze względu na osobę nabywcy są one prawem wymagane,
  - e. oświadczenie Oferenta o pokryciu wszelkich kosztów związanych z zakupem przedmiotu sprzedaży w szczególności: opłaty notarialne, skarbowe podatki i inne,
  - f. oświadczenie co do sposobu zapłaty ceny za Przedmiot Sprzedaży,
  - g. oświadczenie o wyłączeniu roszczeń odszkodowawczych oraz innych z tytułu wpłaty zadatku lub wadium w przypadku odstąpienia przez syndyka od sprzedaży przedmiotu sprzedaży lub odstąpienia przez syndyka od zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu sprzedaży.
12. Nie będą brane pod uwagę przy dokonywaniu wyboru ofert:
- a. oferty złożone przez Oferentów, którymi są osoby wskazane ust.11 lit. c niniejszego Regulaminu,
  - b. oferty bez podpisu Oferenta,
  - c. oferty bez ceny,
  - d. oferty zawierające cenę niższą niż wskazana w ust. 4,
  - e. oferty zawierające warunek,
  - f. oferty nieczytelne.
13. Termin otwarcia ofert zostaje ustalony w ciągu 14 dni kalendarzowych po upływie terminu składania ofert, o którym mowa w ust. 5 Regulaminu spośród ważnie złożonych ofert podlegających merytorycznemu rozpoznaniu.
14. Termin otwarcia ofert może zostać przedłużony o kolejne 14 dni w przypadku, gdy oferta zakupu wysłana za pośrednictwem publicznego operatora pocztowego nie została doręczona Syndykowi w ciągu pierwszych 7 dni po upływie terminu do składania ofert, jednakże przedłużenie terminu jest możliwe wyłącznie w przypadku zawiadomienia syndyka przez Oferenta o złożeniu oferty na adres mailowy syndyka w sposób określony w ust. 7 niniejszego Regulaminu.
15. W przypadku braku powiadomienia syndyka przez Oferenta o złożeniu oferty w sposób określony w ust. 7, oferta doręczona syndykowi po dacie otwarcia ofert, pozostawiona zostaje bez rozpoznania.
16. O terminie i miejscu otwarcia ofert syndyk zawiadamia, z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem, oferentów, którzy poinformowali syndyka na adres mailowy o złożeniu oferty w sposób określony w ust. 7. Zawiadomienie następuje w formie elektronicznej - wiadomości e-mail wysłaną na adres poczty elektronicznej oferenta, z której nastąpiło zawiadomienie syndyka, o którym mowa w ust. 7

17. Wyboru najkorzystniejszej dla masy upadłości oferty na zakup przedmiotu sprzedaży, dokonuje syndyk. Kryterium wyboru oferty stanowi najwyższa cena. Spośród ofert podlegających merytorycznemu rozpoznaniu, syndyk dokona wyboru oferty najkorzystniejszej, względnie złoży oświadczenie, że nie przyjmuje żadnej ze zgłoszonych ofert.
18. Jeżeli wybrany Oferent nie brał udziału w otwarciu ofert, syndyk o wyborze oferty niezwłocznie powiadamia Oferenta, którego oferta spełnia wymagania niniejszego Regulaminu oraz jest najkorzystniejsza dla masy upadłości. Wybrany Oferent będzie zobowiązany do wpłacenia wadium w wysokości 10 % wartości zaproponowanej ceny zakupu w terminie 7 dni od otrzymania powiadomienia o wyborze jego oferty.
19. Po wpłaceniu wadium przez Oferenta, o wyborze Oferenta syndyk zawiadamia Sędziego – komisarza. Wybór jest skuteczny po zatwierdzeniu przez Sędziego - komisarza.
20. W przypadku złożenia co najmniej dwóch ofert pomiędzy którymi różnica zaoferowanej ceny sprzedaży jest równa lub mniejsza niż 1 000,00 zł (tysiąc złotych), nabywca zostanie wyłoniony w drodze licytacji ustnej pomiędzy Oferentem, który złożył ofertę z najwyższą ceną sprzedaży oraz Oferentami, którzy złożyli oferty z ceną sprzedaży nie niższą niż o 1 000,00 zł (tysiąc złotych) od najwyższej zaoferowanej ceny sprzedaży. Cena wywoławcza w takiej licytacji jest równa najwyższej cenie zadeklarowanej w ofertach biorących udział w przetargu. Postąpienie podczas licytacji wynosi 500,00 zł (pięćset złotych) lub wielokrotność tej kwoty.
21. O dacie, miejscu i godzinie licytacji syndyk powiadomi Oferentów uprawnionych do wzięcia w niej udziału, co najmniej z tygodniowym wyprzedzeniem. Powiadomienie o terminie licytacji może zostać dokonane za pomocą każdego środka i sposobu porozumiewania się.
22. Warunkiem dopuszczenia do udziału w licytacji jest wpłacenie na rachunek masy upadłości wskazany przez syndyka, w terminie do dnia poprzedzającego datę wyznaczonej licytacji, kwoty wadium w wysokości 10 % wartości najwyższej z zaproponowanych cen zakupu przedmiotu sprzedaży. Wartość wadium i numer rachunku bankowego masy upadłości zostaną wskazane przez syndyka w zawiadomieniu o wyznaczeniu daty licytacji, o którym mowa w ust 21 niniejszego Regulaminu. Niewpłacenie wadium w terminie wyklucza Oferenta z udziału w licytacji.
23. Licytację wygra ten Oferent, który zaproponuje najwyższą cenę za Przedmiot Sprzedaży.
24. Jeżeli Oferent uprawniony do udziału w licytacji nie zgłosi się na wyznaczony termin licytacji, lub zgłoszwszy się nie bierze w niej udziału, uznane to będzie za odstąpienie od zakupu przedmiotu sprzedaży i wycofanie się ze złożonej oferty zakupu nieruchomości. W takim przypadku wpłacone wadium nie zostanie Oferentowi

zwrócone i przypadnie na rzecz masy upadłości. Oferentowi, który wygrał licytację wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży, a Oferentowi przegrywającemu licytację wadium zostanie niezwłocznie zwrócone, na rachunek bankowy, z którego zostało wpłacone.

Z wybranym Oferentem, którego oferta złożona na piśmie lub złożona w toku licytacji, była najwyższa i została przez syndyka wybrana, syndyk zawrze umowę sprzedaży w terminie obopólnie uzgodnionym, pod warunkiem, że Sędzia – komisarz nie sprzeciwi się temu wyborowi. Jeżeli na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (KOWR) przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości rolnej - Przedmiotu Sprzedaży lub na podstawie ustawy o lasach Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe (LP) przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości leśnej – Przedmiotu Sprzedaży, Strony transakcji (tj. syndyk i Oferent) zawierają najpierw warunkową umowę sprzedaży, która powinna być niezwłocznie przesłana do KOWR i LP.

Warunkową umowę sprzedaży nieruchomości rolnej należy przesłać do oddziału terenowego KOWR i jednostki LP, właściwych ze względu na miejsce położenia danej nieruchomości. Prawo pierwokupu nieruchomości rolnej KOWR i leśnej LP mogą wykonać w ciągu miesiąca od otrzymania zawiadomienia o treści zawartej warunkowej umowy sprzedaży. Przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące pierwokupu nieruchomości stosuje się w takim wypadku odpowiednio.

Niezłożenie w powyższym terminie przez KOWR i LP ww. oświadczenia o nabyciu danej nieruchomości, pisemne poinformowanie zobowiązanego o niekorzystaniu przez KOWR i LP z prawa pierwokupu lub upływ określonego terminu bez reakcji ze strony KOWR i LP - oznacza możliwość zawarcia przez strony docelowej umowy przenoszącej własność tej nieruchomości.

25. Nieprzystąpienie wybranego w toku licytacji lub wybranego przez syndyka Oferenta do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości uważane będzie za odstąpienie od zakupu przedmiotu sprzedaży, a wpłacone przez Oferenta wadium przepada na rzecz masy upadłości w całości. W takim przypadku uznaje się jego ofertę i wylicytowaną kwotę za niebyłą. W miejsce tej oferty wstępuje kolejno oferta z najwyższą zaoferowaną w toku licytacji ceną, jeżeli Oferent nadal podtrzymuje wolę nabycia przedmiotu sprzedaży. Kolejno najwyższa wylicytowana cena zakupu uznawana jest w takim wypadku za najwyższą zaoferowaną cenę sprzedaży. Syndyk wzywa Oferenta, który wylicytował kolejno najwyższą cenę do złożenia w terminie wyznaczonym przez syndyka, nie krótszym niż 3 dni kalendarzowe oświadczenia o podtrzymaniu wylicytowanej oferty i woli zakupu. W przypadku, gdy najkorzystniejsza oferta została wybrana z pominięciem licytacji, w miejsce tej oferty wstępuje kolejno oferta z najwyższą zaoferowaną w toku składania ofert ceną, jeżeli Oferent nadal podtrzymuje wolę nabycia przedmiotu sprzedaży. Kolejno najwyższa zaoferowana cena zakupu uznawana jest w takim wypadku za najwyższą zaoferowaną cenę sprzedaży. Syndyk wzywa Oferenta, który zaoferował kolejno najwyższą cenę do złożenia w terminie

wyznaczonym przez syndyka, nie krótszym niż 3 dni kalendarzowe oświadczenia o podtrzymaniu wylicytowanej oferty i woli zakupu.

26. W przypadku, gdy z winy Oferenta nie dojdzie do zawarcia umowy ostatecznie przenoszącej prawa do przedmiotu sprzedaży stosuje się art. 321 ust. 2 Prawa upadłościowego.
27. Całkowita cena sprzedaży wynikająca ze złożonej i przyjętej oferty (pomniejszona o ewentualnie wpłacone wadium o którym mowa w ust. 18. oraz 22 niniejszego Regulaminu zostanie uiszczona przelewem lub zabezpieczona gwarancją bankową przez Oferenta najpóźniej przed podpisaniem umowy przenoszącej prawa do przedmiotu sprzedaży, na rachunek bankowy masy upadłości wskazany przez syndyka. Brak wpłaty lub zabezpieczenia całej ustalonej ceny sprzedaży za nieruchomość, najpóźniej przed podpisaniem umowy, w dniu ustalonym jako dzień zawarcia umowy przenoszącej prawa do przedmiotu sprzedaży, będzie uważane za równoznaczne z odstąpieniem od zawarcia umowy przenoszącej prawa do przedmiotu sprzedaży z winy oferenta. W takim wypadku wpłacone przez Oferenta wadium przepada na rzecz masy upadłości w całości.
28. Za potwierdzenie wpłaty lub zabezpieczenia całkowitej ceny sprzedaży za Przedmiot Sprzedaży dokonanej przez kupującego uważa się chwilę uznania na rachunku masy upadłości wskazanym przez syndyka, kwoty ustalonej, jako całkowita cena sprzedaży nieruchomości z uwzględnieniem wpłaconego wadium.
29. Syndyk zastrzega sobie prawo odstąpienia od sprzedaży przedmiotu sprzedaży, a także odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu sprzedaży z wybranym oferentem, jak również zmiany warunków sprzedaży, bądź jej unieważnienia bez podania przyczyny. W takich wypadkach Oferentowi przysługuje wyłącznie zwrot wpłaconego wadium lub zadatku, które nie później niż w ciągu 3 dni od daty odstąpienia przez syndyka od sprzedaży nieruchomości będzie przelane na rachunek bankowy Oferenta, z którego dokonano wpłaty wadium lub zadatku. Oferentowi w takim przypadku nie przysługuje prawo do żądania i wypłaty zwrotu wadium lub zadatku w podwójnej wysokości. Oferentowi nie przysługuje również, w takim przypadku, prawo do żądania od masy upadłości albo syndyka zapłaty jakichkolwiek sum z tytułu roszczeń natury odszkodowawczej, takich jak chociażby naprawienia szkody, utraty korzyści itp.
30. W przypadku zaistnienia nadzwyczajnych okoliczności, na wniosek Oferenta, wadium wpłacone przez oferenta, pomimo zapisów wskazanych w ust. 24, ust. 26 i ust. 28 niniejszego Regulaminu może zostać oferentowi zwrócone w całości.
31. Syndyk nie odpowiada za jakiegokolwiek wady przedmiotu sprzedaży.
32. Przedmiot Sprzedaży, każdy zainteresowany może oglądać po uprzednim telefonicznym umówieniu oględzin z syndykiem.

33. Informacje o przedmiocie sprzedaży można uzyskać osobiście u syndyka telefonicznie pod numerem 507 370 233 lub drogą elektroniczną e-mail: kscheidt.syndyk@gmail.com.
34. Regulamin sprzedaży oraz dokumenty związane z przedmiotem sprzedaży udostępniane są do wglądu zainteresowanym przez syndyka bez ograniczeń na stronie internetowej [www.kancelaria-syndyk.pl](http://www.kancelaria-syndyk.pl) w dziele ogłoszenia.
35. Regulamin przetargu wiąże Oferenta.
36. W sprawach nieobjętych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy Prawa upadłościowego oraz Kodeksu cywilnego.

**Załącznik:**

- Formularz ofertowy

37.