

## REGULAMIN

**sprzedaży z wolnej ręki (w trybie konkursu ofert) nieruchomości niezabudowanej wchodzącej w skład masy upadłości: Przemysława Kordusa w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu (sygn. akt: PO1P/GUp-s/304/2024)**

### § 1

#### Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady sprzedaży w trybie z wolnej ręki nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości: **Przemysława Kordusa** (dalej jako: **Upadły**).
2. Warunki konkursu ofert opracował doradca restrukturyzacyjny Mariusz Treściński, nr licencji: 1820 (dalej jako: Syndyk), wyznaczony na syndyka masy upadłości postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, XI Wydział Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia: 2 marca (PO1P/GU/2067/2023). Syndyk ogłasza, organizuje i przeprowadza określony w niniejszym Regulaminie konkurs ofert.

### § 2

#### Podstawa Prawna

Konkurs ofert jest przeprowadzany na podstawie Regulaminu oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku. – Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm., dalej jako: **KC**), a także przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo Upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 794 ze zm., dalej jako: **PrUp**).

### § 3

#### Przedmiot Sprzedaży

1. Przedmiotem sprzedaży jest łącznie prawo własności:
  - a. nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości **Stuzianna**, gmina: Borek Wielkopolski, powiat: Gostyński, Województwo: Wielkopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 258 oraz 325 z obrębu 0015 Stuzianna o łącznej powierzchni: 1,1800 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gostyniu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze: PO1Y/ 00019285/7 (dalej: **Nieruchomość Leśna**);
  - b. nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości **Stuzianna**, gmina: Borek Wielkopolski, powiat: Gostyński, Województwo: Wielkopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 387/1 z obrębu 0015 Stuzianna o łącznej powierzchni: 0,0008 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gostyniu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze: PO1M/00054946/7 (dalej: **Nieruchomość Gruntowa pod Wodami**).
2. Na potrzeby niniejszego regulaminu: (i) Nieruchomość Leśna oraz Nieruchomość Gruntowa pod Wodami będą dalej łącznie zwane: **Nieruchomością**.
3. Wartość rynkowa Nieruchomości została oszacowana na łączną kwotę: **81.516,00 PLN** (słownie: osiemdziesiąt jeden tysięcy pięćset szesnaście złotych 00/100), z czego: (i) Nieruchomość Leśna: 81.432,00 PLN oraz (ii) Nieruchomość Gruntowa pod Wodami: 84,00 PLN.
4. Szczegółowe informacje dotyczące Nieruchomości, w szczególności jej wartość, zawarte zostały w operacji szacunkowym z dnia 20 czerwca 2024 roku sporządzonym przez Rzecznawcę Majątkowego Pana Grzegorza

Sałyga, nr uprawnień zawodowych: 7279, który to operat szacunkowy może zostać udostępniony zainteresowanym oferentom przez Syndyka.

5. Nieruchomość może zostać sprzedana wyłącznie na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego zawartej przez Syndyka z oferentem, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza w konkursie ofert.
6. Syndyk obwieszcza o konkursie oferty poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia:
  - a. na co najmniej trzech portalach internetowych umożliwiających oferowanie nieruchomości do sprzedaży;
  - b. na stronie internetowej właściwej dla kancelarii prowadzonej przez Syndyka (<https://kfmt.pl/>);
  - c. informując potencjalnych oferentów w dowolnej formie.
7. Informacje dotyczące Nieruchomości można uzyskać:
  - a. osobiście w Kancelarii Syndyka w Skórzewie, przy ul. ks. Stanisława Kozierowskiego 4 / lok. 103, 60-185 Skórzewo;
  - b. listownie pod adresem Kancelarii Syndyka w Skórzewie: ks. Stanisława Kozierowskiego 4 / lok. 103, 60-185 Skórzewo;
  - c. za pośrednictwem poczty elektronicznej, po zweryfikowaniu tożsamości, pod adresem: [mariusz.trescinski@kfmt.pl](mailto:mariusz.trescinski@kfmt.pl);
  - d. telefonicznie, po zweryfikowaniu tożsamości, pod numerem: + 48 791 499 682.
8. Syndyk przewiduje także możliwość wizji zbywanej Nieruchomości po wcześniejszym umówieniu, zgodnie z podanymi danymi tele – adresowymi.
9. Konkurs, którego warunki opisuje Regulamin, służy wyłonieniu oferenta, który złoży najkorzystniejszą (najwyższą) cenę nabycia Nieruchomości.

#### § 4

#### Wadium

1. Warunkiem przystąpienia do konkursu jest wniesienie wadium.
2. Wysokość wadium ustala się jako równowartość **10%** wartości oszacowania Nieruchomości, o której mowa w operacie szacunkowym i wynosi: **8.151,60 PLN** (słownie: osiem tysięcy sto pięćdziesiąt jeden złotych 60/100).
3. Wadium jest wnoszone wyłącznie w pieniądzu na rachunek bankowy masy upadłości w banku PKO BP S.A. o numerze: **08 1020 3121 0000 6502 0104 6655**, ze wskazaniem w tytule przelewu: „WADIUM Upadły Przemysł Kordus, nieruchomość niezabudowana”.
4. Potwierdzenie wniesienia wadium stanowi załącznik do oferty. Potwierdzenie musi wskazywać na fakt zaksięgowania transakcji.
5. Oferentom, których oferta nie została wybrana wadium zwraca się nie później niż przed upływem 14 dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia konkursu ofert. Wadium zwraca się bez odsetek oraz nie podlega waloryzacji.
6. Wadium uiszczony przez oferenta, którego oferta została wybrana podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia Nieruchomości.

#### § 5

#### Termin składania oraz wymogi formalne oferty

1. Oferty należy składać w formie pisemnej do **dnia 30 września 2024 roku do godziny: 15:00** w kancelarii Syndyka, adres: ul. ks. Stanisława Kozierowskiego 4 / lok. 103, 60-185 Skórzewo, przy czym za złożoną w terminie ofertę

przesłaną drogą pocztową uważa się taką, która zostanie doręczona do kancelarii Syndyka do dnia 30 września 2024 roku do godziny: 15:00. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach, oznaczonych w wyraźny sposób dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ UPADŁEGO PRZEMYSŁAWA KORDUSA”.

2. Koperta z ofertą powinna być zaklejona w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z nią bez jej otwarcia oraz w sposób wyłączający możliwość jej otwarcia i zamknięcia bez pozostawienia śladów po otwarciu.
3. **Oferowana cena nabycia Nieruchomości nie może być niższa niż kwota 81.516,00 PLN,**
4. Oferta musi spełniać wszystkie warunki podane w Regulaminie, w szczególności powinna być podpisana przez oferenta lub jego pełnomocnika oraz musi zawierać:
  - a. datę sporządzenia oferty;
  - b. imię i nazwisko oferenta (nazwę firmy), status prawny, adres (siedzibę), w zależności od statusu prawnego: numer PESEL, NIP lub KRS;
  - c. numer kontaktowy i adres poczty elektronicznej;
  - d. oferowaną cenę zakupu, z uwzględnieniem ust. 3 powyżej.
5. Do oferty należy załączyć podpisane i opatrzone datą dokumenty w postaci:
  - a. w przypadku pełnomocników: oryginał pełnomocnictwa sporządzonego w formie pisemnej, ze wskazaniem zakresu umocowania;
  - b. oświadczenia o zapoznaniu się ze stanem faktycznym i prawnym Nieruchomości;
  - c. oświadczenie, że w stosunku do oferenta nie zachodzą negatywne przesłanki nabycia rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym, stosownie do treści art. 157a ust. 2 PrUp.
6. Ofertą - wraz z wszystkimi załącznikami - należy sporządzić w języku polskim. Wszelkie dokumenty sporządzone w językach obcych winny zostać złożone wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski.
7. Oferta zostanie odrzucona, gdy będzie:
  - a. złożona po wyznaczonym w ust. 1 powyżej terminie, i/lub
  - b. niekompletna, będzie zawierała braki formalne (brak podpisu, brak załączników, etc), i/lub
  - c. sprzeczna z Regulaminem lub powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
8. Złożone oferty wraz z załącznikami nie podlegają zwrotowi. Oferentom nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych w związku z przygotowaniem ofert i udziałem w konkursie ofert.
9. W konkursie ofert mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne o których mowa w art. 33<sup>1</sup> KC.
10. W przypadku nabycia Nieruchomości przez osobę fizyczną do majątku wspólnego, warunkiem ważności oferty jest jej złożenie przez obojga małżonków albo przez jednego małżonka wraz z pisemną zgodą drugiego małżonka do uczestnictwa w konkursie ofert oraz nabycia Nieruchomości. Oferent pozostający w związku małżeńskim, który zamierza nabyć Nieruchomość do majątku osobistego, dołącza do oferty oświadczenie o nabywaniu Nieruchomości do majątku osobistego.
11. Niedopuszczalne jest złożenie oferty dotyczącej części Nieruchomości. Niedopuszczalna jest również oferta wariantowa.
12. Niedopuszczalne jest złożenie oferty uzależniającej zawarcie umowy sprzedaży Nieruchomości od spełnienia jakiegokolwiek warunku.

## § 6

### Warunku zawarcia umowy sprzedaży

1. Nabywcy nie przysługuje możliwość uiszczenia ceny sprzedaży poprzez potrącenie wzajemnych wierzytelności. Zapłata ceny może nastąpić wyłącznie w pieniądzu.
2. Nabywcą jest oferent, którego oferta zostanie wybrana przez Syndyka (dalej jako: **Nabywca**). Nabywca jest zobowiązany do Nabycia Nieruchomości w drodze umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego po cenie wskazanej w ofercie.
3. Syndyk wskazuje termin oraz miejsce zawarcia umowy sprzedaży.
4. Jeżeli Nabywca nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, Syndyk może odstąpić od zawarcia umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu, a wpłacone wadium przepada na rzecz masy upadłości.
5. Cenę nabycia Nabywca uiszcza w całości przelewem bankowym na wskazany przez Syndyka rachunek bankowy. Cena nabycia powinna zostać zaksięgowana na wskazanym rachunku bankowym co najmniej na 1 dzień przed dniem wyznaczonym na zawarcie umowy sprzedaży.
6. Nieuiszczenie w terminie ceny nabycia przez Nabywcę lub jedynie częściowe jej uiszczenie uznaje się za uchylenie od zawarcia umowy i powoduje skutek, o którym mowa w ust. 4 powyżej.
7. Sprzedający nie ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży.
8. Nabywcy nie przysługuje prawo zwrotu przedmiotu sprzedaży, ani też prawo domagania się od sprzedającego zwrotu całości lub części uiszczonej ceny sprzedaży.
9. Nabywca zobowiązany jest do poniesienia wszystkich kosztów związanych z nabyciem Nieruchomości.
10. Syndyk nie czyni żadnych zapewnień ani nie oświadcza niczego w zakresie stanu prawnego i faktycznego Nieruchomości.

## § 7

### Rozpoznanie ofert

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w dniu **1 października 2024 roku o godzinie: 10:00** w siedzibie kancelarii Syndyka pod adresem: ul. ks. Stanisława Kozierowskiego 4 / lok. 103, 60-185 Skórzewo.
2. Zamknięcie konkursu ofert bez wybrania którejkolwiek z ofert może nastąpić z każdej przyczyny, w każdym czasie, według uznania Syndyka, w szczególności, gdy:
  - a. nie zostanie złożona żadna oferta nabycia;
  - b. nie zostanie wyłoniona najkorzystniejsza oferta;
  - c. wszystkie złożone oferty zostaną odrzucone;
  - d. konkurs ofert zostanie odwołany lub unieważniony w całości lub w części.
3. W otwarciu ofert może wziąć udział wyłącznie wyznaczony Sędzia (Sędzia - Komisarz), Syndyk, upoważnione przez Syndyka osoby oraz oferenci.
4. Syndyk informuje o rozstrzygnięciu ofert wyłącznie oferenta, którego oferta została wybrana przez Syndyka jako najkorzystniejsza, w terminie nie później niż 7 dni od daty rozstrzygnięcia konkursu ofert.

## § 8

### Postanowienia końcowe

1. Zastrzega się możliwość odwołania konkursu ofert przez Syndyka w każdym czasie w całości lub w części lub też jego unieważnienia na każdym etapie bez podania przyczyny oraz ponoszenia skutków prawnych i finansowych takiej decyzji.
2. Uczestnictwo w konkursie ofert oznacza potwierdzenie, że oferent zapoznał się z Regulaminem, zrozumiał jego treść, przyjmuje jego treść bez zastrzeżeń oraz zobowiązany jest do jego przestrzegania.

Skórzewo, 2 września 2024 roku

Mariusz Treściński, Syndyk