

TYCJAN SALTARSKI
KANCELARIA DORADCY RESTRUKTURYZACYJNEGO

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2024 roku

REGULAMIN SPRZEDAŻY
UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 5/8 CZĘŚCI W PRAWIE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI STARY DZIEBAŁTÓW
W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM JANINY CHOLEWIŃSKIEJ,
PRZED SĄDEM REJONOWYM W KIELCACH, V WYDZIAŁ GOSPODARCZY
SEKCJA DS. UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH
W SPRAWIE O SYGN. AKT V GUp 382/20.

§ 1

Przedmiot sprzedaży

1. Niniejszy Regulamin (dalej: „Regulamin”) obejmuje warunki uczestnictwa w procesie sprzedaży składnika masy upadłości Janiny Cholewińskiej – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej w postaci udziału 5/8 części w prawie współwłasności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w miejscowości Stary Dziebałtów, gm. Końskie, woj. Świętokrzyskie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr KI1K/00017063/7. Nieruchomość obejmuje działki ewidencyjne o numerach: 937/1 (działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkiem gospodarczym i szopą), 156 (działka niezabudowana) oraz 372 (działka niezabudowana) - zwanego dalej Przedmiotem sprzedaży.
2. Wskazany w ust. 1 powyżej udział wchodzi w skład masy upadłości Janiny Cholewińskiej. Szczegółowa charakterystyka Przedmiotu sprzedaży została wyrażona w Operacie szacunkowym, sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę Ewelinę Galińską z dnia 22 stycznia 2021 roku.
3. Zainteresowani mogą zapoznać się ze stanem nieruchomości, której dotyczy Przedmiot sprzedaży po wcześniejszym uzgodnieniu terminu dokonania oględzin za pośrednictwem adresu e-mail: kancelaria@saltarski.com.
4. Oferentowi przysługuje możliwość dokonania oględzin i badań Przedmiotu sprzedaży na swój koszt. Domniemywa się, że składający ofertę składa ją z właściwym rozeznaniem, szczegółowo zapoznał się ze stanem prawnym Przedmiotu sprzedaży, niniejszym Regulaminem, treścią ksiąg wieczystych i innych dokumentów, mających wpływ na podjęcie przez niego swobodnej decyzji o złożeniu oferty i nie wnosi w tym zakresie jakichkolwiek uwag i zastrzeżeń.
5. Organizatorem procesu sprzedaży jest Tycjan Saltarski - Syndyk Masy Upadłości Janiny Cholewińskiej (dalej: „Syndyk”).
6. Czynności wyrażone w niniejszym Regulaminie mogą być podejmowane osobiście przez Syndyka lub jego pełnomocnika.

§ 2

Podstawy prawne wniosku

1. Sprzedaż prowadzona jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo Upadłościowe (dalej: „PrUp”) oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (dalej: „kc”) oraz ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego.
2. Sprzedaż nastąpi w trybie z wolnej ręki, w drodze nieograniczonego pisemnego konkursu ofert.

Kancelaria w Warszawie
Aleja Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27
02-797 Warszawa
e-mail: kancelaria@saltarski.com
tel.: (22) 185 51 60

Kancelaria w Kielcach
Aleja IX Wieków Kielc 4A lok. 14
25-516 Kielce
e-mail: kancelaria.kielce@saltarski.com
tel.: (41) 390 29 63

W warunkach opisanych w niniejszym Regulaminie dopuszczalne jest przeprowadzenie Aukcji.

§ 3

Cena wywoławcza

1. Cena wywoławcza Przedmiotu sprzedaży wynosi **40.000,00 zł (słownie: czterdzieści tysięcy złotych zero groszy)**;
2. Ogłoszenie o sprzedaży zostanie podane do wiadomości publicznej co najmniej poprzez:
 - a) zamieszczenie ogłoszenia o sprzedaży w sieci Internet, w tym co najmniej w formie publikacji ogłoszenia na co najmniej dwóch portalach sprzedażowych powszechnie dostępnych, za których pośrednictwem publikowane są ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości;
 - b) zamieszczenie ogłoszenia o sprzedaży na stronie internetowej www.saltarski.com w zakładce „Przetargi”.
3. Cena wywoławcza Przedmiotu sprzedaży została oznaczona w wartości brutto. Transakcja sprzedaży podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, który wygrywający oferent zobowiązany jest uiścić w całości notariuszowi, przed którym zostanie zawarta umowa sprzedaży Przedmiotu sprzedaży.
4. W wypadku gdyby sprzedaż została opodatkowana podatkiem od towarów i usług w wyniku uznania decyzją właściwego organu podatkowego, iż w stosunku do Przedmiotu sprzedaży opisanego w niniejszym Regulaminie przysługuje podatek od towarów i usług (VAT), wyłoniony nabywca zobowiązany będzie do zapłaty na rachunek bankowy wskazany przez Syndyka, kwoty należnego podatku VAT w terminie 14 dni od powiadomienia go o takiej konieczności oraz wystawienia i dostarczenia Kupującemu faktury potwierdzającej wysokość zobowiązania podatkowego. Syndyk nie ponosi odpowiedzialności z tytułu szkody, która mogłaby wyniknąć ze zdarzenia opisanego w zdaniu poprzedzającym.

§ 4

Warunki składania ofert

1. Miejsce składania ofert wyznacza się na adres Kancelarii Syndyka Tycjana Saltarskiego – Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02-797 Warszawa. Termin składania ofert zostanie wskazany w ogłoszeniu o sprzedaży.
2. Decydująca jest data wpływu oferty do Kancelarii wskazanej w ogłoszeniu o sprzedaży. Oferta, która wpłynęła po terminie nie będzie rozpatrywana.
3. 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 wskazanej w ogłoszeniu Kancelarii Syndyka (Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego Tycjana Saltarskiego, Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02-797 Warszawa) wraz z podaniem sygnatury akt: V GUp 382/20 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA w postępowaniu upadłościowym Janiny Cholewińskiej w sprawie V GUp 383/20, Stary Dziebałtów i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.
4. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:
 - a) Dokładne oznaczenie oferenta: jego imię i nazwisko (lub imiona i nazwiska w przypadku wielości osób) lub wskazanie firmy oferenta, adres/adres rejestrowy oferenta, formę prawną oferenta oraz jego numer KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej nr PESEL.
 - b) Aktualny wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta),
 - c) Oferowana cena nabycia za składniki majątkowe będące przedmiotem procesu sprzedaży realizowanego na podstawie niniejszego Regulaminu powinna być wyrażona kwotowo

i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza. Przy czym, w przypadku rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie.

- d) Dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy.
 - e) Zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
 - f) Oświadczenie o przyjęciu warunków sprzedaży.
 - g) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, której dotyczy udział poddawany sprzedaży, Przedmiotem sprzedaży oraz jego opisem i oszacowaniem i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
 - h) Wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy.
 - i) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w całym procesie sprzedaży – w tym również w podczas ewentualnej Aukcji.
 - j) Oświadczenie, czy składający oferent pozostaje w stopniu pokrewieństwa z Upadłą Janiną Cholewińską (należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, rodzeństwo rodziców, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz pasierbów).
 - k) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku nie wybrania oferty.
 - l) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach.
 - m) Oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w pkt. 6 poniżej.
 - 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 pkt. 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 powinna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie Przedmiotu sprzedaży, złożenie oferty oraz udział w Aukcji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w Aukcji.
 - o) Oświadczenie oferenta, że ma świadomość i godzi się na to, że dla skutecznego nabycia przez nabywcę Przedmiotu sprzedaży, o którym jest mowa w § 1 może być uzależnione od wykonania prawa pierwokupu na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. Dz.U.2020 r. poz. 1655) tj. z dnia 16 września 2020 roku, w związku z czym w przypadku wyboru oferty, konieczne będzie zawarcie warunkowej umowy sprzedaży oraz umowy o skutku rozporządzającym (o ile podmiot uprawniony do realizacji prawa pierwokupu nie skorzysta z przysługującego mu uprawnienia).
5. Do procesu sprzedaży mogą przystąpić osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.
6. W procesie sprzedaży nie mogą uczestniczyć podmioty, które nie mogą nabyć rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym zgodnie z art. 157a ust. 2 i 3 PrUp., a ponadto:

- a) Sędzia-komisarz i syndyk, ich małżonkowie, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoby pozostające z nimi 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) Upadła Janina Cholewińska.

§ 5

Wadium

1. Warunkiem złożenia skutecznej oferty jest wpłacenie wadium w wysokości **4.000,00 zł (słownie: cztery tysiące złotych zero groszy)** najpóźniej w dniu poprzedzającym termin składania ofert (poprzez wpłatę wadium rozumie się wyłącznie uznanie rachunku bankowego masy upadłości Janiny Cholewińskiej kwotą wskazaną powyżej najpóźniej do końca wskazanego dnia).
2. Wadium należy wpłacić wyłącznie przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Janiny Cholewińskiej o nr PL 70 1050 1025 1000 0092 8244 6518 z dopiskiem „*Wadium – sygn. akt V GUp „of” 382/20 – udział w działce Stary Dziebaltów*”.
3. Wadium nie podlega oprocentowaniu. Wadium wpłacone przez oferentów, którzy nie złożyli ważnej oferty lub których oferta nie została wybrana, jak również w wypadku unieważnienia procedury sprzedaży realizowanej w oparciu o niniejszy Regulamin, zwracana jest wyłącznie przelewem na rachunek bankowy wskazany przez oferenta. W tym przypadku zwrot następuje w terminie do 10 (słownie: *dziesięć*) dni od dnia zatwierdzenia wyboru oferty.

§ 6

Warunki otwarcia ofert

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w Kancelarii Syndyka Tycjana Saltarskiego przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02-797 Warszawa w terminie wskazanym w ogłoszeniu. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyka masy upadłości ustanowionego w postępowaniu upadłościowym Janiny Cholewińskiej lub upoważnioną przez niego osobę.
2. Syndyk może podjąć decyzję, że przy czynności otwarcia ofert obecni będą przedstawiciele oferentów (nie więcej niż jeden reprezentant każdego oferenta), jeżeli będzie to możliwe przez wzgląd na warunki lokalowe jak też ewentualne obostrzenia wywołane stanem prawnym, w tym zwłaszcza dotyczące odbywania się zgromadzeń osób.
3. Przed otwarciem ofert, oferenci zobowiązani są okazać dokumenty potwierdzające tożsamość oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa (w przypadku, gdy nastąpiła zmiana danych zgodnie z § 4 pkt. 4 lit. j)).
4. Przystępując do czynności otwarcia i rozpoznania ofert Syndyk wykonuje następujące czynności:
 1. stwierdza prawidłowość ogłoszenia o sprzedaży,
 2. ustala liczbę złożonych ofert,
 3. sprawdza, czy wadium zostało wpłacone przez każdego z oferentów,
 4. otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
 - a) odpowiadają warunkom niniejszego Regulaminu,
 - b) zostały złożone w wyznaczonym terminie,
 - c) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji danego oferenta,
 - d) w wyniku tych czynności ustala, które oferty spełniają warunki Regulaminu oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.
5. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej oraz wpłaty

wadium, Syndyk dokonuje wyboru oferty tego oferenta. Jedynym kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty pozostaje zaproponowana łączna cena brutto nabycia Przedmiotu sprzedaży

6. W przypadku, gdy oferta zawiera braki formalne, Syndyk upoważniony jest do jednorazowego wezwania oferenta, za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, do uzupełnienia braków oferty bądź rozstrzygnięcia wątpliwości co do oświadczeń złożonych w treści oferty.

§ 7

Aukcja

1. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki określone w niniejszym Regulaminie, Syndyk wyznaczy termin aukcji, która zostanie przeprowadzona wyłącznie w formie zdalnej za pośrednictwem programu Microsoft Teams, wśród oferentów, których oferty nie zostały odrzucone na następujących warunkach:
 - a) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana za Przedmiot Sprzedaży, która została zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do Aukcji,
 - b) oferta złożona w toku Aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik Aukcji (licytant) złożył ofertę opiewającą na wyższą kwotę,
 - c) licytacja odbywa się w ten sposób, iż prowadzący Aukcję rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy licytacji oferują ceny wyższe, z tym, że podwyższenie ceny nie może być niższe niż wynosi ustalona w Regulaminie kwota postąpienia,
 - d) postąpienie w Aukcji ustala się na kwotę nie mniejszą niż 500zł (pięćset złotych) – Pierwsze postąpienie jest doliczane do najwyższej złożonej oferty pisemnej.
 - e) Kolejność składania oświadczeń o postąpieniu oraz innych oświadczeń uczestników Aukcji ustala prowadzący Aukcję.
 - f) Prowadzący aukcję wybiera ofertę tego uczestnika Aukcji (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą cenę za Przedmiot sprzedaży, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego Aukcję żaden z jej uczestników nie podwyższył. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej przybicciem,
 - g) Syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia. Decyzja o wyborze oferty najkorzystniejszej jest ostateczna i nie służy od niej odwołanie.
2. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, Syndykowi przysługuje prawo wyboru oferty, która wpłynęła do kancelarii Syndyka we wcześniejszym terminie.

§ 8

Rozstrzygnięcie procesu sprzedaży i zawarcie umowy sprzedaży

1. Wybór oferty najkorzystniejszej dokonany przez Syndyka nie wymaga zatwierdzenia przez Sędziego-komisarza.
2. Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę przed podpisaniem umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości Janiny Cholewińskiej, wskazany przez Syndyka - najpóźniej do dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży.
3. W przypadku gdy oferent, którego wybrał Syndyk będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy w terminie określonym w § 8 pkt. 4 i § 9 pkt. 4 poniżej wadium wpłacone przez oferenta ulega przypadkowi na rzecz masy upadłości Janiny Cholewińskiej.
4. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest w nieprzekraczalnym terminie dwóch miesięcy od dnia jej wyboru zawrzeć w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży

Przedmiotu sprzedaży. Wskazany termin może zostać jednokrotnie przedłużony, jeśli taka potrzeba wynikać będzie z konieczności zgromadzenia dokumentacji niezbędnej do zawarcia ważnej i skutecznej umowy sprzedaży Nieruchomości.

5. Wydanie Przedmiotu sprzedaży kupującemu oferentowi nastąpi po łącznym spełnieniu warunków polegających na zapłacie całości ceny sprzedaży wyrażonej w ofercie, która została wybrana na rachunek bankowy wskazany przez Syndyka oraz po zawarciu umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży w wyznaczonym terminie.
6. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę sprzedaży przed podpisaniem umowy wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości Janiny Cholewińskiej – wskazany przez Syndyka, nie później jednak aniżeli do końca dnia poprzedzającego wyznaczony termin zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży. W tym przypadku, na zachowanie terminu ma wyłącznie faktyczny wpływ całości ceny sprzedaży na w/w rachunek bankowy.
7. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłej z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
8. Syndyk zastrzega sobie prawo:
 - a) do zamknięcia procesu sprzedaży bez dokonania wyboru oferty najkorzystniejszej,
 - b) odstąpienia od stosunku zobowiązującego do zawarcia umowy sprzedaży wynikającego z wyboru oferty danego oferenta (nawiązanego na skutek wyrobu oferty danego oferenta) w przypadku, gdy:
 - I. oferent nie uiści całości kwoty na poczet ceny sprzedaży w terminie wynikającym z warunków sprzedaży określonych Regulaminem lub
 - II. nie stawi się w wyznaczonym terminie celem zawarcia umowy sprzedaży (po uprzednim spełnieniu wymagań przewidzianych Regulaminem, dotyczących sprzedaży - w szczególności w zakresie obowiązku zapłaty całej kwoty na poczet ceny), lub
 - III. w jakichkolwiek inny sposób naruszy warunki przewidziane postanowieniami Regulaminu.
9. Syndyk jest uprawniony do złożenia oświadczenia o odstąpieniu, o którym mowa:
 - w ust. 8 lit. b) pkt I powyżej w terminie powyżej 3 (trzech) do 4 (czterech) miesięcy od dnia wyboru oferenta,
 - w ust. 8 lit. b) pkt. II powyżej nie wcześniej niż w terminie 2 (dwóch) i nie później niż w terminie 4 (czterech) miesięcy od dnia wyboru oferenta.
 - w ust. 8 lit b) pkt. III powyżej w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia zaistnienia zdarzenia uzasadniającego zatrzymanie wadium.
10. W przypadku odstąpienia przez Syndyka od zawarcia umowy sprzedaży z przyczyn, o których mowa:
 - w ust. 8 lit. b) pkt I i III powyżej wadium wpłaconego przez oferenta przepada na rzecz masy upadłości Janiny Cholewińskiej,
 - w ust. 8 lit. b) pkt II powyżej oferentowi przysługuje uprawnienie do zwrotu wadium (bez odsetek); przy czym powyższe uprawnienie oferent traci jeżeli zaistnienie zdarzeń opisanych w tym tirecie będzie wynikiem choćby przyczynienia się do nich przez tego oferenta (jego działania lub zaniechania).
11. Wybór notariusza, przed którym zostanie zawarta umowa sprzedaży Przedmiotu sprzedaży - stanowi wyłączne uprawnienie Syndyka.
12. Oferent, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza zobowiązany jest do przedstawienia wszystkich dokumentów, które notariusz od niego zażąda do sporządzenia aktu notarialnego oraz wypełnienia obowiązków ciążących na notariuszu z mocy ustawy z dnia 01 marca 2018 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu.

13. W przypadku, gdy w sprawie zachodzą będą warunki do zastosowania ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity z dnia 16 września 2020 roku – Dz.U. z 2020 r. poz. 1655), przepisy § 9 niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio.

§ 9

Realizacja prawa pierwokupu

1. Przez wzgląd na osobę nabywcy, w odniesieniu do Przedmiotu sprzedaży może mieć zastosowanie ustawa w z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity z dnia 16 września 2020 roku – Dz.U. z 2020 r. poz. 1655) w szczególności art. 3 ust. 4 wskazanej ustawy, kreujący uprawnienie do prawa pierwokupu przysługujące z mocy ustawy Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa działającemu na rzecz Skarbu Państwa.
2. W sytuacji, gdy treść regulacji wymienionych w ust. 1 powyżej będzie miała zastosowanie, oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę sprzedaży przed podpisaniem umowy sprzedaży o skutku rozporządzającym wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości, najpóźniej do dnia poprzedzającego dzień zawarcia tej umowy.
3. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest w nieprzekraczalnym terminie dwóch miesięcy od dnia wyboru oferty zawrzeć w formie aktu notarialnego umowę zobowiązującą do zawarcia umowy rozporządzającej Przedmiotem sprzedaży, w ramach której:
 - a) Oferent zobowiąże się do zapłaty całości ceny wynikającej z prawomocnie przyjętej oferty najpóźniej w dniu poprzedzającym podpisanie umowy rozporządzającej. Przy czym nie spełnia tego warunku polecenie zapłaty, lecz wyłącznie wpływ kwoty na rachunek bankowy wskazany przez Syndyka, a na poczet ceny zostanie zaliczone wadium wpłacone przez oferenta.
 - b) Strony uregulują treść umowy o skutku rozporządzającym - z uwzględnieniem postanowień niniejszego Regulaminu, ze szczególnym uwzględnieniem prawa odstąpienia;
 - c) Strony zobowiążą się do zawarcia w formie aktu notarialnego (sporządzonego przez notariusza wybranego przez Syndyka) umowy rozporządzającej Przedmiotem sprzedaży (przenoszącej definitywnie prawa do nieruchomości składających się na Przedmiot sprzedaży) w uzgodnionym terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy zobowiązującej;
4. Po zawarciu umowy, o której mowa w ust. 3 powyżej, jeżeli uprawniony, któremu przysługuje prawo pierwokupu Przedmiotu sprzedaży:
 - nie wykona tego prawa pierwokupu w ustawowym terminie (bezskuteczny upływ terminu do wykonania prawa pierwokupu) lub
 - oświadczy, że nie zamierza korzystać z przysługującego mu prawa pierwokupu,Oferent (będący stroną umowy o skutku zobowiązującym) obowiązany jest do zawarcia z Syndykiem umowy rozporządzającej Przedmiotem sprzedaży w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od otrzymania od Syndyka lub notariusza sporządzającego umowę zobowiązującą (w zależności co nastąpi wcześniej) pisemnego zawiadomienia o ziszczeniu się przesłanki do zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży o skutku rozporządzającym, doręczonego osobiście lub przesyłką pocztową poleconą.
5. Bieg terminu, o którym jest mowa w ust. 4 powyżej rozpoczyna się (w zależności od tego co nastąpi wcześniej):
 - od dnia osobistego doręczenia zawiadomienia lub
 - od dnia doręczenia przesyłki pocztowej poleconej zawierającej zawiadomienie, a w przypadku nieodebrania korespondencji, pomimo jej dwukrotnego awizowania,

od dnia następującego po ostatnim dniu na podjęcie korespondencji po drugiej awizacji.

6. Jeżeli uprawniony, któremu przysługuje prawo pierwokupu Przedmiotu sprzedaży złoży oświadczenie o skorzystaniu z przysługującego mu prawa pierwokupu, Syndyk zawiadomi o tym (na piśmie osobiście lub przesyłką pocztową poleconą) oferenta w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od dnia ziszczenia się tej okoliczności.
7. W przypadku otrzymania zawiadomienia, o którym mowa ust. 6 powyżej, Syndykowi i Oferentowi, którego oferta została wybrana, przysługiwać będzie uprawnienie do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o odstąpieniu od zawartej między tymi podmiotami umowy o skutku zobowiązującym, dotyczącej Przedmiotu sprzedaży. Wskazane w niniejszym punkcie uprawnienie może zostać zrealizowane w terminie do dnia 31 grudnia 2023 roku.
8. W przypadku skutecznego skorzystania z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 7 powyżej:
 - a) następuje zniweczenie:
 - umowy zobowiązującej, o której mowa w ust. 3 powyżej, oraz
 - stosunku wynikającego z prawomocnie wybranej oferty;
 - b) Syndyk zwróci całość uiszczzonego przez oferenta wadium.
9. W przypadkach opisanych w § 8 i §9 niniejszego Regulaminu, wpłacone wadium ulega przypadkowi na rzecz masy upadłości w przypadkach, gdy:
 - a) wygrywający oferent nie zawrze w terminie zastrzeżonym niniejszymi warunkami sprzedaży umowy, o której mowa w ust. 3 powyżej (zobowiązującej), lub
 - b) wygrywający oferent nie wpłaci całości ceny w sposób i w terminie wskazanym przez Syndyka,
 - c) wygrywający oferent nie zawrze umowy (nie stanie do umowy) rozporządzającej, o której mowa w pkt 4 powyżej w terminie, o którym mowa w pkt. 4 powyżej, lub
 - d) Syndyk odstąpi od podpisania jakiegokolwiek z umów przewidzianych niniejszymi warunkami z uwagi na naruszenie przez wygrywającego oferenta warunków sprzedaży określonych w niniejszym Regulaminie.
 - e) w jakikolwiek inny sposób naruszy w sposób istotny warunki niniejszego Regulaminu.
10. Z chwilą zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży o skutku rozporządzającym Przedmiot sprzedaży przechodzi na nabywcę.

§ 10

Przetwarzanie danych osobowych oferentów.

1. W związku z realizowanym procesem sprzedaży Przedmiotu sprzedaży Syndyk niniejszym informuje oferentów o zasadach przetwarzania ich danych osobowych.
2. Dane administratora danych osobowych: administratorem danych osobowych (dalej „Administrator”) jest Syndyk masy upadłości Janiny Cholewińskiej – Tycjan Saltarski, Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego, Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02-797 Warszawa, e-mail: kancelaria@saltarski.com. tel. 22 749 16 55, fax. 22 185 51 69.
3. Zgoda na przetwarzanie danych osobowych: oferent przystępując do procesu sprzedaży –przez: skierowanie zapytania dotyczącego Przedmiotu sprzedaży, lub też procesu sprzedaży, złożenie oferty i wpłacenie wadium - wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych w celach i na zasadach wskazanych w niniejszym Regulaminie – bez potrzeby składania dodatkowego oświadczenia na wspomnianą okoliczność udzielenia zgody.
4. Podstawy i cele przetwarzania: Administrator przetwarza dane osobowe oferentów (przedstawicieli oferentów), pozyskane bezpośrednio od nich, w celach: w odniesieniu do podmiotów, które nie złożyły oferty, jak też oferentów, na rzecz których nie nastąpi wybór oferty – udzielenia odpowiedzi na zadawane pytania, weryfikacji wpłacenia wadium

i przystąpienia do procesu sprzedaży, w tym konkursu ofert lub aukcji, przeprowadzenia konkursu ofert lub aukcji, rozliczenia wadium; a 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, to jest oferenta, wyrażonej przez wpłacenie wadium i przystąpienie do procesu sprzedaży w formie złożenia oferty. Przetwarzanie danych osobowych jest konieczne do wyłonienia nabywcy w procesie sprzedaży, który jest realizowany w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo Upadłościowe.

5. Administrator przetwarza również dane osobowe w prawnie uzasadnionym interesie, tj. w celach dowodowych dla zabezpieczenia dokumentacji i informacji na wypadek uzasadnionej potrzeby wykazania faktów, w celu ewentualnego, dochodzenia roszczeń lub obrony przed roszczeniami - w tym również w celu wykazania okoliczności związanych z występowaniem warunków do zatrzymania Wadium.
6. Okres przetwarzania danych osobowych: Dane osobowe przetwarzane będą do końca okresu przedawnienia roszczeń, które mogą potencjalnie wyniknąć z tytułu udziału w procesie sprzedaży, w tym zwłaszcza w konkursie ofert lub aukcji, przygotowania i zawarcia umowy sprzedaży lub do końca okresu przedawnienia należności publicznoprawnych - w zależności od tego, który z tych 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 na rzecz Administratora, bankowi, operatorowi pocztowemu, kurierowi, organom państwowym (sądom, organom ścigania, urządnom etc. na podstawie właściwych przepisów prawa). W miarę zaistnienia takiej potrzeby wskazane dane udzielane będą również innej osobie lub osobom, którym Syndyk powierzył wykonywanie czynności związanych z przygotowaniem procesu sprzedaży, okazaniem lokalu, przeprowadzeniem aukcji, wydaniem lokalu kupującemu. Dane osobowe nie są przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych w rozumieniu właściwych przepisów o RODO.
8. Dobrowolność w podaniu danych osobowych: Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale równocześnie stanowi warunek odpowiednio: udziału w procesie sprzedaży realizowanym w oparciu o niniejszy Regulamin, w tym 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 - w każdym przypadku, w którym sądzą, że dane osobowe są przetwarzane przez Administratora z naruszeniem RODO.

§ 11 Postanowienia końcowe.

1. Syndyk ma prawo do odwołania procesu sprzedaży realizowanego na podstawie niniejszego

Regulaminu bez podania przyczyny także na etapie poprzedzającym dokonanie wyboru oferty najkorzystniejszej.

2. Uprawnienie do odwołania lub unieważnienia procesu sprzedaży na każdym jego etapie może również wynikać z polecenia nadzorczego Sędziego – Komisarza wydanego w trybie art. 152 ust. 1 PrUp.
3. Uczestnikom procesu sprzedaży realizowanego na podstawie niniejszego Regulaminu przysługuje prawo zaskarżenia czynności podejmowanych na jego podstawie wyłącznie w formie skargi do Sędziego – komisarza w postępowaniu upadłościowym Janiny Cholewińskiej.

Syndyk

Tycjan Saliarski