

TYCJAN SALTARSKI
KANCELARIA DORADCY RESTRUKTURYZACYJNEGO

Warszawa, dnia 26 lipca 2024 roku

Sygn. akt: V GUp 285/20

WARUNKI PRZETARGU
NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI ZLOKALIZOWANEJ W MASŁOWIE DRUGIM
O NUMERZE KSIĘGI WIECZYSTEJ KI1L/00046640/9

§1

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest prawo własności nieruchomości niezabudowanej składającej się z działek ewidencyjnych o numerach 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352 z obrębu Masłów Drugi (0006) o łącznej powierzchni 7,38 ha, położonej w miejscowości Masłów Drugi, gminie Masłów, powiecie kieleckim województwie świętokrzyskim, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KI1L/00046640/9 (dalej: „Przedmiot przetargu”).
2. Syndyk dysponuje prawomocnym postanowieniem Sędziego-komisarza z dnia 1 grudnia 2020 roku na mocy którego ustalono bezskuteczność w stosunku do masy upadłości Książka Sp. z o.o. czynności rozporządzających Przedmiotem przetargu, które miały miejsce przed dniem postawienia Książka Sp. z o.o. w stan upadłości (V GUp 285/20, V GUz 34/20). Tym samym na opisanej podstawie Syndyk stał się uprawniony do likwidacji Przedmiotu przetargu w toku postępowania upadłościowego.
3. Na dzień sporządzenia niniejszych warunków przetargu, tj. na dzień 26 lipca 2024 r., w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej Przedmiot przetargu jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą CK Masłów Sp. z o.o. – na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości tytułem aportu udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym dnia 16 kwietnia 2020 roku przed Olgą Smardzewską-Dejak, notariuszem w Warszawie i zarejestrowanym za numerem Repertorium A 555/2020.
4. Prawomocne uznanie za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości Książka Sp. z o.o. rozporządzenie nieruchomością stanowiącą Przedmiot przetargu zgodnie z orzecnictwem, w tym wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 6 września 2013 r. o sygn. akt V CSK 454/12, otwiera drogę do zbycia nieruchomości przez Syndyka w ramach postępowania upadłościowego, choćby inny podmiot był wpisany w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości jako właściciel, a zbycie następować będzie ze skutkiem egzekucyjnym,

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

co oznaczać będzie wyłączenie konieczności analizowania ciągłości wpisów w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

5. Operat szacunkowy m. in. Przedmiotu przetargu sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Wyceny i Ekspertyzy Instytut Rynku Nieruchomości i Przedsiębiorstw Sp. z o.o. z dnia 6 lipca 2021 r. dostępny jest w formie skanu przesyłanego za pośrednictwem poczty e-mail lub usługi „Dropbox” na wniosek skierowany na adres e-mail kancelarii Syndyka: „kancelaria@saltarski.com”, a także do wglądu w Sądzie Rejonowym w Kielcach, V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Warszawska 44, 25-312 Kielce.
6. Wszelkie informacje na temat Przedmiotu przetargu są objęte operatem szacunkowym m. in. Przedmiotu przetargu sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Wyceny i Ekspertyzy Instytut Rynku Nieruchomości i Przedsiębiorstw Sp. z o.o. z dnia 6 lipca 2021 r. Jednocześnie, Syndyk zaznacza, że zakres informacji dotyczących Przedmiotu przetargu ogranicza się tylko i wyłącznie do dokumentu, o którym jest mowa w zdaniu poprzedzającym. Wszelkie inne informacje oraz dodatkowe dokumenty i opracowania, ponad te które nie zostały wyrażone powyżej (którymi nie dysponuje Syndyk), powinny zostać uzyskane samodzielnie - na własny koszt przez każdego zainteresowanego.
7. Nieruchomość stanowiąca Przedmiot przetargu zgodnie z ewidencją gruntów i budynków oznaczony jest częściowo jako las. Wobec czego w zakresie nabycia Przedmiotu przetargu Skarbowi Państwa reprezentowanego przez Lasy Państwowe przysługuje ustawowe prawo pierwokupu Przedmiotu przetargu (art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach). Przy czym ww. podmiot posiada pierwszeństwo w prawie pierwokupu tego gruntu zgodnie z art. 37a ust. 5 ustawy o lasach.
8. Nieruchomość stanowiąca Przedmiot przetargu stanowi także nieruchomość rolną w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Wobec czego Skarbowi Państwa reprezentowanego przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa przysługuje ustawowe prawo pierwokupu Przedmiotu przetargu (art. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego).
9. Nieruchomość stanowiąca Przedmiot przetargu zgodnie z informacjami udzielonymi przez Urząd Gminy Masłów w ramach pisma z dnia 8 września 2022 r. nie posiada dostępu do drogi publicznej (znak: BiGP.7230.235.2022.Z.P.D).

§ 2

Podstawy prawne przetargu/aukcji

1. Przedmiot przetargu zbywany jest na zasadach określonych w niniejszych warunkach przetargu (lub dodatkowo aukcji) określonych w art. 320 i nast. ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (dalej: „p.u.”), do których odpowiednio stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.
2. Do przetargu/aukcji mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym

odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.

3. W przetargu 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 p.u., a ponadto:
 - a) Sędzia komisarz i syndyk, ich małżonkowi, 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
 - b) przysposobienia,
 - c) upadły.

§3

Cena wywoławcza, ogłoszenie, oferty

1. Cena wywoławcza przedmiotu przetargu wynosi **152 550,00 zł** (słownie: sto pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt złotych 00/100). **Sprzedaż Przedmiotu przetargu jest zwolniona z podatku VAT zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.**
2. Ogłoszenie o przetargu zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym oraz na co najmniej jednym portalu internetowym.
3. Zainteresowani powinni składać oferty w terminie **do dnia 02 grudnia 2024 roku**, w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez Syndyka w ogłoszeniu o przetargu lub przesłać je na adres tej Kancelarii Notarialnej listami poleconymi (decyduje data wpływu oferty do Kancelarii Notarialnej).
4. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w dwóch zamkniętych kopertach, jednej większej (minimum o formacie A4) i drugiej mniejszej (minimum o formacie C5), koperty powinny zostać włożone „jedna w drugą” i zaadresowane do wyżej wymienionej Kancelarii, na każdej kopercie należy podać sygnaturę akt **V GUp 285/20** oraz dopiskiem: „**NIE OTWIERAĆ – OFERTA PRZETARGOWA w postępowaniu upadłościowym Książka Sp. z o.o. – dot. KI1L/00046640/9** i nadto na kopertach należy wskazać dane oferenta.
5. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:
 - a) dokładne oznaczenie składającego ofertę – imię i nazwisko lub wskazanie firmy oferenta, nr KRS, REGON, NIP (w zależności od formy prawnej), a w przypadku osoby fizycznej nr PESEL; adres email; miejsce zamieszkania (siedzibę);
 - b) wskazanie adresu oferenta właściwego do doręczania oświadczeń i zawiadomień przewidzianych warunkami niniejszego przetargu, przy czym wskazany adres musi znajdować się na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;

- c) dokładne oznaczenie przedmiotu oferty, obejmujące przedmiot przetargu wymieniony w § 1 ust. 1 powyżej;
- d) oferowaną cenę (dokładne oznaczenie kwoty) równą co najmniej cenie wywoławczej, **podaną w wartości, określonej liczbą oraz słownie** (przy czym w razie rozbieżności pomiędzy ceną wyrażoną liczbą oraz słownie rozstrzygające znaczenie ma cena wskazana słownie);
- e) oświadczenie, że oferent nie należy do kręgu osób wymienionych w § 2 ust. 3 powyżej;
- f) aktualny wydruk z KRS-u lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub w przypadku ich braku uwierzytelniony odpis innego dokumentu stanowiącego podstawę do ustalenia zasad i osób uprawnionych do reprezentacji oferenta;
- g) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli ze względu na osobę nabywcy są one prawem wymagane;
- h) w przypadku spółek handlowych – uchwałę odpowiednich organów, że osoba (lub osoby) podpisująca ofertę i uczestnicząca w przetargu (aukcji) jest uprawniona do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu o skutku zobowiązującym (warunkowej umowy sprzedaży), jak też zawarcia umowy przeniesienia własności Przedmiotu przetargu w wykonaniu wcześniejszej umowy warunkowej;
- i) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z warunkami przetargu (aukcji), spełnia jego warunki oraz w pełni i bez zastrzeżeń je akceptuje;
- j) oświadczenie oferenta o zobowiązaniu się do pokrycia wszelkich opłat i kosztów związanych z nabyciem przedmiotu przetargu – w przypadku wyboru jego oferty;
- k) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym oferowanego przedmiotu sprzedaży oraz jego wyceną, w tym w szczególności, że oferent ma świadomość i godzi się na to, że:
 - Syndyk dysponuje prawomocnym postanowieniem Sędziego-komisarza z dnia 1 grudnia 2020 roku na mocy którego ustalono bezskuteczność w stosunku do masy upadłości Książka Sp. z o.o. czynności rozporządzających Przedmiotem przetargu, które miały miejsce przed dniem postawienia Książka Sp. z o.o. w stan upadłości (V GUp 285/20, V GUz 34/20). Tym samym na opisanej podstawie Syndyk stał się uprawniony do likwidacji Przedmiotu przetargu w toku postępowania upadłościowego;
 - prawomocne uznanie za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości Książka Sp. z o.o. rozporządzenie nieruchomością stanowiącą Przedmiot przetargu zgodnie z orzecnictwem, w tym wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 6 września 2013 r. o sygn. akt V CSK 454/12, otwiera drogę do zbycia nieruchomości przez Syndyka w ramach postępowania upadłościowego, choćby inny podmiot był wpisany w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości jako właściciel, a zbycie następować będzie ze skutkiem egzekucyjnym, co oznaczać będzie wyłączenie konieczności analizowania ciągłości wpisów w dziale II księgi wieczystej

prowadzonej dla nieruchomości;

- na dzień sporządzenia niniejszych warunków przetargu, tj. na dzień 26 lipca 2024 r., w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej Przedmiot przetargu jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą CK Masłów Sp. z o.o. – na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości tytułem aportu udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym dnia 16 kwietnia 2020 roku przed Olgą Smardzewską-Dejak, notariuszem w Warszawie i zarejestrowanym za numerem Repertorium A 555/2020.
- l) podpis oferenta będącego osobą fizyczną albo podpisy osób umocowanych do działania w imieniu oferenta nie będącego osobą fizyczną, na ofercie i oświadczeniach, a w przypadku podpisania oferty przez pełnomocnika również dołączenie pełnomocnictwa obejmującego umocowanie do złożenia oferty oraz reprezentowania mocodawcy w całym przetargu (w tym w aukcji).
- m) dowód wpłaty wadium wysokości **15 255,00 zł (słownie: piętnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt pięć złotych i 00/100)** na rachunek bankowy masy upadłości **Książka Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie** w banku BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie o numerze: 04 1600 1462 0008 8122 6031 0040 z dopiskiem „Przetarg – sygn. akt **V GUp 285/20– dot. dot. KI1L/00046640/9**” najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty w/w wadium na w/w rachunek bankowy.
- n) Syndyk uznaje, iż warunek określony w lit. m) powyżej zostanie spełniony, jeśli Syndyk bezpośrednio po otwarciu oferty uzyska potwierdzenie faktycznego wpływu całej kwoty wadium na konto tam wskazane.
- o) oświadczenie oferenta, że oszacował ryzyka związane z nabyciem Przedmiotu przetargu i uwzględnił je w toku wyrażania woli nabycia przedmiotu przetargu w ramach całego przetargu, wobec czego nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz zrzeka się w stosunku do Syndyka oraz Upadłego wszelkich roszczeń z tym związanych;
- p) oświadczenie oferenta, że przyjmuje do wiadomości, iż Przedmiot przetargu nie posiada dostępu do drogi publicznej.
- q) oświadczenie oferenta o:
 - akceptacji faktu, iż udostępnione dokumenty i informacje mogą nie być kompletne, a okoliczność ta nie może być źródłem jakichkolwiek roszczeń ze strony oferenta, w tym zwłaszcza wobec Syndyka;
 - zapoznaniu się przez oferenta z wszelkimi informacjami i dokumentami istotnymi z punktu widzenia podjęcia decyzji o złożeniu oferty w ramach niniejszego przetargu oraz dokonaniu ich pełnej weryfikacji;

- zrzeczeniu się prawa do podnoszenia i wywodzenia jakichkolwiek roszczeń wobec Syndyka lub Upadłego z tytułu zakresu lub treści udostępnionych oferentowi informacji i dokumentów;
 - zrzeczeniu się prawa do zgłaszania i dochodzenia jakichkolwiek roszczeń wobec Syndyka lub Upadłego co do stanu faktycznego Przedmiotu przetargu, nawet gdyby stan faktyczny Przedmiotu przetargu uległ pogorszeniu, pomiędzy dniem złożenia oferty a dniem zawarcia umowy sprzedaży lub po zawarciu umowy sprzedaży;
 - akceptuje i przyjmuje do wiadomości, iż:
 - Przedmiot przetargu jest obciążony prawem pierwokupu oraz że umowa sprzedaży o skutku rzeczowym zostanie poprzedzona zawarciem umowy warunkowej – umowa sprzedaży o skutku rzeczowym zostanie zawarta jeżeli uprawniony(e) podmiot(y) nie wykonana(ją) prawa pierwokupu i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
 - przyjmuje do wiadomości i akceptuję, że w sytuacji wykonania przez uprawnione podmioty prawa pierwokupu Przedmiotu przetargu zgodnie z § 6 ust. 10, a nadto w przypadku jeżeli do zawarcia umowy warunkowej oraz umowy o skutku rzeczowym zgodnie z § 6 ust. 6 i 10 nie dojdzie z przyczyn leżących po stronie syndyka, oferentowi przysługują wyłącznie roszczenia, o których mowa w §6 ust. 10 lit. d) oraz że żadne inne roszczenia mu nie przysługują i że zrzeka się takich roszczeń wobec syndyka.
- r) 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 przetargu do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie potwierdzające ten stan rzeczy podpisane przez oferenta i jego małżonka (w zwykłej formie pisemnej); w przypadku nabycia przedmiotu sprzedaży do majątku wspólnego małżonków ofertę może złożyć jeden z nich, jednakże zgodnie z art. 37 §1 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 winna być wyrażona w formie aktu notarialnego dołączonego do oferty i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu sprzedaży, złożenie oferty oraz udział w licytacji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w licytacji.
- s) oświadczenie oferenta o zobowiązaniu się do pokrycia wszelkich opłat i kosztów związanych z nabyciem Przedmiotu przetargu – w przypadku wyboru jego oferty.
- t) oświadczenie oferenta, iż w przypadku wyboru jego oferty przez Syndyka i prawomocnego zatwierdzenia tak dokonanego wyboru zobowiązuje się przystąpić do zawarcia umowy warunkowej sprzedaży oraz umowy o skutku rzeczowym przed Notariuszem wskazanym przez Syndyka.

- u) tłumaczenia przysięgłe wszelkich dokumentów załączanych do oferty, a sporządzonych w języku innym niż polski; sama zaś oferta i wszelkie oświadczenia do niej muszą być sporządzone w języku polskim.
- v) jasne i bezwarunkowe oświadczenia i twierdzenia; oferta nie może być warunkowa lub wariantowa.

§ 4

Przetarg pisemny

1. **Otwarcie i rozpoznanie ofert** nastąpi na posiedzeniu jawnym dnia **04 grudnia 2024 roku o godzinie 10:00** w budynku Sądu Rejonowego w Kielcach, V Wydział Gospodarczy Sekcja dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Warszawska 44, 25-312 Kielce, w sali nr **XXV**.
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyka w obecności Sędziego komisarza i przybyłych oferentów.
3. Przetarg pod nadzorem Sędziego komisarza i w obecności przybyłych oferentów prowadzi syndyk masy upadłości **Książka Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie** lub jego pełnomocnik.
4. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa (w przypadku, gdy nastąpiła zmiana danych).
5. Przystępując do przetargu syndyk wykonuje następujące czynności:
 1. stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu;
 2. ustala liczbę złożonych ofert;
 3. sprawdza czy wadium zostało wpłacone przez oferentów;
 4. otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
 - a) odpowiadają warunkom regulaminu przetargu,
 - b) zostały złożone w wyznaczonym terminie,
 - c) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta,
 - d) w wyniku tych czynności ustala które, oferty spełniają warunki przetargu oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.
6. Po stwierdzeniu, iż złożone oferta/oferty spełniają warunki formalne przewidziane powyżej syndyk ustala wysokość złożonych ofert. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej oraz wpłaty wadium, syndyk dokonuje wyboru tego oferenta.

§ 5

Aukcja

1. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki przetargu, syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji (przetarg ustny) wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone na następujących warunkach:
 - a) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana za nieruchomości będące przedmiotem niniejszego przetargu, zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do licytacji,
 - b) oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył wyższą ofertę,
 - c) licytacja odbywa się w ten sposób, iż prowadzący ją syndyk 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 licytacji ustala się na kwotę **10 000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych 00/100)**,
 - e) syndyk wybiera ofertę uczestnika licytacji (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej przybicciem,
 - f) jeżeli po rozpoczęciu aukcji żaden z oferentów dopuszczonych do licytacji nie zaoferuje skutecznie ceny wyższej od ceny wywoławczej, o której mowa w lit. a) powyżej, Syndyk udzieli przybicia na rzecz tego z oferentów dopuszczonych do licytacji, który przedstawił najwyższą oferowaną cenę zawartą w ofercie dopuszczonej do aukcji. W przypadku, gdy dwie lub więcej ofert pisemnych równocześnie będą zawierały najwyższą cenę nabycia (równość kwotowa najwyższych zaoferowanych cen), a żaden z uczestników aukcji nie zaoferuje ceny wyższej o ustaloną kwotę postąpienia, Syndyk dokona wyboru tego z powyższych oferentów składających równe oferty, którego wadium zostało wcześniej zaksięgowane na rachunku bankowym masy upadłości.

§ 6

Rozstrzygnięcie przetargu i zawarcie umowy sprzedaży

1. Wybór oferenta dokonany przez syndyka wymaga zatwierdzenia przez Sędziego-komisarza.
2. Sędzia-komisarz może wydać postanowienie zatwierdzające wybór oferenta na posiedzeniu niejawnym.
3. Sędzia-komisarz może odroczyć wydanie postanowienia o zatwierdzeniu wyboru oferenta o tydzień. W takim przypadku postanowienie o wyborze oferenta obwieszcza się.
4. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte przysługuje zwrot wpłaconego wadium w ciągu 7 dni od dnia dokonania wyboru oferenta bez odsetek na rachunek bankowy wskazany przez oferenta w treści oferty.

5. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
6. Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest w **nieprzekraczalnym w terminie dwóch miesięcy** od dnia prawomocnego zatwierdzenia wyboru oferty przez Sędziego-komisarza zawrzeć w formie aktu notarialnego (sporządzonego przez notariusza wybranego przez Syndyka) umowę zobowiązującą do zawarcia umowy rozporządzającej aktywami, o których mowa w §1 powyżej.
7. Oferent zobowiąże się do zapłaty całości ceny wynikającej z prawomocnie przyjętej oferty najpóźniej w dniu poprzedzającym podpisanie umowy zobowiązującej, przy czym nie spełnia tego warunku polecenie zapłaty, lecz wyłącznie wpływ kwoty na rachunek bankowy wskazany w § 3 ust. 5 lit. m powyżej, a na poczet ceny zostanie zaliczone wadium wpłacone przez oferenta, o którym mowa w ust. 6 powyżej.
8. Strony uregulują treść umowy zobowiązującej z uwzględnieniem, postanowień niniejszego przetargu, w szczególności, o których mowa w ust. 10 poniżej.
9. Strony zobowiążą się do zawarcia w formie aktu notarialnego (sporządzonego przez notariusza wybranego przez Syndyka) umowy rozporządzającej przedmiotem sprzedaży (przenoszącej definitywnie prawa składające się na przedmiot sprzedaży) w terminie, o którym mowa w ust. 10 poniżej.
10. Po zawarciu umowy, o której mowa w ust. 6 powyżej:
 - a) Notariusz prześle do podmiotów, którym przysługuje prawo pierwokupu praw do Przedmiotu przetargu umowę sprzedaży, o której mowa w ust. 6 powyżej, celem umożliwienia tym podmiotom wykonania przysługującego im uprawnienia w odniesieniu do praw do Przedmiotu przetargu;
 - b) Jeżeli uprawniony(m), któremu(ym) przysługuje(a) prawo(a) pierwokupu praw do Przedmiot przetargu powyżej:
 - nie wykona prawa pierwokupu w ustawowym terminie (bezskuteczny upływ terminu do wykonania prawa pierwokupu) lub
 - oświadczy, że nie zamierza korzystać z przysługującego mu prawa pierwokupu,to Oferent (będący stroną umowy o skutku zobowiązującym) obowiązany jest do zawarcia z Syndykiem umowy rozporządzającej prawem do aktywów stanowiących Przedmiot przetargu w terminie jednego miesiąca od otrzymania od Syndyka lub notariusza (w zależności co nastąpi wcześniej) pisemnego zawiadomienia o ziszczeniu się przesłanki do zawarcia umowy o skutku rozporządzającym tymi aktywami, doręczonego osobiście lub przesyłką pocztową poleconą;
 - c) Bieg terminu, o którym mowa w lit. b) powyżej rozpoczyna się (w zależności od tego co nastąpi wcześniej):

- od dnia osobistego doręczania zawiadomienia, o którym mowa w lit. b) powyżej na adres, o którym mowa w §3 ust. 5 lit. b) powyżej lub
 - od dnia doręczenia przesyłki pocztowej poleconej zawierającej zawiadomienie, o którym mowa w lit. b) powyżej, a w przypadku nieodebrania korespondencji doręczanej na adres, o którym mowa w §3 ust. 5 lit b) powyżej, pomimo jej dwukrotnego awizowania, od dnia następującego po ostatnim dniu na podjęcie korespondencji po drugiej awizacji;
- d) Jeżeli uprawniony(m), któremu(ym) przysługuje(a) prawo(a) pierwokupu Przedmiotu przetargu, złoży(a) oświadczenie(a) o skorzystaniu z przysługującego prawa pierwokupu w zakresie nieruchomości stanowiącej Przedmiot przetargu, to Syndyk zawiadomi (na piśmie osobiście lub przesyłką pocztową poleconą) oferenta o tej okoliczności w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od dnia ziszczenia się tej okoliczności. Syndyk zwróci oferentowi całość ceny sprzedaży (łącznie z wadium) w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania przez oferenta zawiadomienia o skorzystaniu przez uprawniony(e) podmiot(y) z przysługującego prawa pierwokupu w zakresie nieruchomości stanowiącej Przedmiot przetargu.

11. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.

12. Syndyk zastrzega sobie prawo:

- 1) do zamknięcia procesu sprzedaży bez wyboru oferty,
- 2) odstąpienia od stosunku zobowiązującego do zawarcia umowy sprzedaży wynikającego z wyboru oferty danego oferenta (nawiązanego na skutek wyrobu oferty danego oferenta) w przypadku gdy:
 - a) oferent:
 - nie uiszczy kwoty na poczet całej ceny sprzedaży w terminie wynikającym z niniejszych warunków (tj. terminie o którym mowa w §6 ust. 7 powyżej),
 - nie stawi się w wyznaczonym terminie celem zawarcia:
 - umowy, o której mowa w ust. 6 powyżej (zobowiązującej);
 - umowy rozporządzającej, o której mowa w ust. 10 powyżej w terminie, o którym mowa w ust. 10 lit. b) powyżej

(po uprzednim spełnieniu wymagań przewidzianych warunkami niniejszej sprzedaży, w szczególności w zakresie obowiązku zapłaty całej kwoty na poczet ceny),

 - lub w jakikolwiek inny sposób naruszy warunki przewidziane niniejszymi postanowieniami,
- b) z uwagi na przyczyny obiektywne zawarcie umowy przeniesienia praw będzie napotykało istotne przeszkody, a ich usunięcie nie będzie możliwe w terminie

4 (czterech) miesięcy od dnia prawomocnego zatwierdzenia wyboru oferenta.

13. Syndyk jest uprawniony do złożenia oświadczenia o odstąpieniu, o którym mowa:

- 1) w ust. 12 pkt 2) litera a) powyżej w terminie 4 (czterech) miesięcy od dnia prawomocnego zatwierdzenia wyboru oferenta,
- 2) w ust. 12 pkt 2) litera b) powyżej nie wcześniej niż w terminie 1 (jednego) miesiąca i nie później niż w terminie 4 (czterech) miesięcy od dnia prawomocnego zatwierdzenia wyboru oferenta.

14. W przypadku odstąpienia przez Syndyka od zawarcia umowy przeniesienia praw z przyczyn, o których mowa:

- 1) w ust. 12 pkt 2 litera a) powyżej wadium wpłacone przez oferenta przepada na rzecz masy upadłości,
- 2) w ust. 12 pkt 2 litera b) powyżej oferentowi przysługuje uprawnienie do zwrotu wadium (bez odsetek); przy czym powyższe uprawnienie oferent traci jeżeli zaistnienie zdarzeń opisanych w ust. 12 punkt 2 literze b) powyżej będzie wynikiem choćby przyczynienia się do nich przez tego oferenta (jego działania lub zaniechania).

15. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot przetargu.

16. Sprzedaż nieruchomości Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.

17. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia przetargu bez wyboru oferty.

18. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz.U. 2003 nr 60 póź. 535 z poz. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.


Syndyk
Tycjan Saltarski