TS RESTRUKTURYZACJE Sp. z o. o.

Warszawa, dn. 10 czerwca 2025 roku

REGULAMIN SPRZEDAŻY

prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewidencyjne o numerze 43/1 o powierzchni 0,1600 ha i 43/2 o powierzchni 1,2900 ha, położonej w miejscowości Niestachów, gm. Daleszyce, powiat kielecki, woj. świętokrzyskie, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KI1L/00019470/8 wchodzącej w skład masy upadłości Włodzimierza Makówczyńskiego

§1

Przedmiot sprzedaży

1. Niniejszy Regulamin (dalej: *„Regulamin"*) obejmuje warunki uczestnictwa, wyłonienia nabywcy w procesie sprzedaży składnika masy upadłości Włodzimierza Makówczyńskiego w postaci:
   - prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewidencyjne o numerze 43/1 o powierzchni 0,1600 ha i 43/2 o powierzchni 1,2900 ha, położonej w miejscowości Niestachów, gm. Daleszyce, powiat kielecki, woj. świętokrzyskie, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KI1L/00019470/8 wchodzącego w skład masy upadłości Włodzimierza Makówczyńskiego - *zwanego dalej Przedmiotem sprzedaży.*
2. Przedmiot sprzedaży poddawany jest sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Włodzimierza Makówczyńskiego toczącym się przed Sądem Rejonowym w Kielcach V Wydziałem Gospodarczym Sekcją ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych w sprawie o sygn. akt KI1L/GUp/22/2024. Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotu sprzedaży zostały zawarte w operacie szacunkowym z dnia 31 sierpnia 2024 roku sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Mariusza Sienkiewicza.
3. Zainteresowani mogą zapoznać się z przedmiotem 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. Złożenie oferty stanowi potwierdzenie, że składający ofertę szczegółowo zapoznał się ze stanem prawnym i technicznym Przedmiotu sprzedaży, regulaminem sprzedaży, treściami ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, a także innymi dokumentami, mającymi wpływ na ocenę, że jego oświadczenie o złożeniu oferty zostało złożone z dostatecznym rozeznaniem, jak też że oferent składający ofertę nie wnosi żadnych uwag i zastrzeżeń co do realizowanego procesu sprzedaży.
5. Organizatorem procesu sprzedaży jest TS Restrukturyzacje Sp. z o.o. - Syndyk Masy Upadłości Włodzimierza Makówczyńskiego (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: *„p.u.")*, ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (dalej: *„k.c."*) oraz ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (dalej: *„k.p.c."*)
2. Sprzedaż nastąpi w trybie z wolnej ręki, w drodze nieograniczonego pisemnego konkursu ofert. W warunkach opisanych w niniejszym Regulaminie dopuszczalne jest przeprowadzenie Aukcji.

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

§3
Cena wywoławcza

1. Cena wywoławcza Przedmiotu sprzedaży wynosi **980 000,00 zł** *(słownie: dziewięćset osiemdziesiąt tysięcy złotych i 00/100 groszy).*
2. Ogłoszenie o sprzedaży zostanie podane do wiadomości publicznej poprzez:
   - zamieszczenie ogłoszenia o sprzedaży w sieci Internet, w formie publikacji ogłoszenia na co najmniej dwóch portalach sprzedażowych powszechnie dostępnych, za których pośrednictwem publikowane są ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości;
   - zamieszczenie ogłoszenia o sprzedaży na stronie internetowej www.saltarski.com w zakładce *„Przetargi".* Ponadto Syndyk prześle zaproszenia do składania ofert wraz z zawiadomieniem o terminie składania ofert do podmiotów potencjalnie zainteresowanych zakupem Przedmiotu sprzedaży.
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.
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. Syndyk nie ponosi odpowiedzialności z tytułu szkody, która mogłaby ewentualnie wyniknąć ze zdarzenia opisanego w zdaniu poprzedzającym.

§4
Warunki składania ofert

1. Miejsce składania ofert wyznacza się na adres Kancelarii Syndyka - 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 zamkniętej kopercie. Każda z tych kopert powinna być zaadresowana do wskazanej w ogłoszeniu Kancelarii Syndyka (Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02- 797 Warszawa) wraz z podaniem sygnatury akt KI1L/GUp/22/2024 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ - OFERTA w postępowaniu upadłościowym Włodzimierza Makówczyńskiego" i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę. Brak spełnienia wskazanego powyżej warunku może skutkować odrzuceniem oferty. Naruszenie stanu koperty może stanowić podstawę do zakończenia procesu sprzedaży realizowanego na podstawie niniejszego Regulaminu bez wyłonienia oferenta.
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. W treści oferty powinien zostać również wskazany numer telefonu kontaktowego do Oferenta oraz adres e-mail;
   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;
   f) Oświadczenie o przyjęciu warunków sprzedaży wyrażonych w ogłoszeniu o sprzedaży i Regulaminie;

g) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu sprzedaży, jego opisem i oszacowaniem i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
h) Oświadczenie, iż oferent przyjmuje do wiadomości wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne Przedmiotu sprzedaży na zasadzie art. 558 § 1 k.c. oraz art. 313 p.u.;
i) Wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy;
j) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w całym procesie sprzedaży - w tym również podczas ewentualnej Aukcji;
k) Oświadczenie, czy składający oferent pozostaje w stopniu pokrewieństwa z Upadłym Włodzimierzem Makówczyńskim (należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, rodzeństwo rodziców, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz pasierbów);
l) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku nie wybrania oferty;
m) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach;
n) Oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w pkt. 7 poniżej;
o) 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 r. 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;
p) 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. Niedopuszczalne jest składanie ofert warunkowych lub wariantowych.
6. 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 prawa obowiązującego na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej przyznają zdolność prawną.
7. 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 p.u., a ponadto:
   a) Sędzia-komisarz i Syndyk w postępowaniu upadłościowym Włodzimierza Makówczyńskiego, 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) Upadły Włodzimierz Makówczyński.

§5
Wadium

1. Warunkiem złożenia skutecznej oferty jest wpłacenie wadium w wysokości **98 000,00 zł** (słownie: *dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych i 00/100 groszy)* najpóźniej w dniu terminu składania ofert (poprzez wpłatę wadium rozumie się wyłącznie uznanie na rachunku bankowym masy upadłości Włodzimierza Makówczyńskiego określonej powyżej kwoty najpóźniej do końca dnia wyznaczonego terminu).
2. Wadium należy wpłacić wyłącznie przelewem na rachunek bankowy kancelarii o nr 76 1090 2040 0000 0001 5542 6438 prowadzonym w Santander Bank Polska S.A. z dopiskiem *„Wadium - sygn. akt KI1L/GUp/22/2024".*
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 przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02-797 Warszawa w terminie wskazanym w ogłoszeniu o sprzedaży. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Syndyka 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. sprawdza czy oferty zostały złożone w wyznaczonym terminie;
    3. ustala liczbę złożonych ofert oraz stan koperty zewnętrznej;
    4. sprawdza czy wadium zostało wpłacone przez każdego z oferentów;
    5. otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy znajdujące się w nich oferty:
        a) odpowiadają wszystkim warunkom niniejszego Regulaminu;
        b) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji danego oferenta;
    6. 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 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. Oferty wadliwe, sprzeczne z warunkami Regulaminu lub niekompletne podlegają odrzuceniu i nie będą rozpatrywane.
8. Niedopuszczalne jest składnie ofert warunkowych lub wariantowych.

§7
Aukcja

1. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki określone w niniejszym

Regulaminie, Syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji (licytacji) wśród wszystkich oferentów, których oferty nie zostały odrzucone na etapie sprawdzania ofert. Aukcja przeprowadzana jest wyłącznie w formie zdalnej za pośrednictwem programu Microsoft Teams 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 2 000,00 zł (słownie: *dwa tysiące złotych i 00/100 groszy*). Pierwsze postąpienie jest doliczane do najwyższej złożonej oferty pisemnej;
e) kolejność odbierania oświadczeń o postąpieniu 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 przybiciem;
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 więcej niż jednej identycznej oferty co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, prowadzącemu aukcję przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta bądź też odwołania procesu sprzedaży bez wyłonienia nabywcy Przedmiotu sprzedaży.

§8

Rozstrzygnięcie procesu sprzedaży i zawarcie umowy sprzedaży

1. Wybór oferenta dokonany przez Syndyka nie wymaga zatwierdzenia przez Sędziego - komisarza.
2. Wadium wpłacone przez oferenta, którego ofertę wybrano podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę przed podpisaniem umowy sprzedaży wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości Włodzimierza Makówczyńskiego wskazany przez Syndyka - najpóźniej do dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy 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 poniżej, wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości Włodzimierza Makówczyńskiego.
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.
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. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę sprzedaży przed podpisaniem umowy wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości Włodzimierza Makówczyńskiego – 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.
6. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
7. Syndyk zastrzega sobie prawo:

a) do zmiany warunków sprzedaży;
b) do zamknięcia procesu sprzedaży bez dokonania wyboru oferty najkorzystniejszej;
c) 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;
IV. ujawnią się inne uzasadnione i niezależne zarówno od nabywcy jak i syndyka okoliczności, utrudniające lub też uniemożliwiające zawarcie ważnej i skutecznej umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży.

8. Syndyk jest uprawniony do złożenia oświadczenia o odstąpieniu, o którym mowa:
- w ust. 7 lit. c) pkt I powyżej w terminie powyżej 2 (dwóch) do 4 (czterech) miesięcy od dnia wyboru oferenta;
- w ust. 7 lit. c) 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. 7 lit c) pkt. III powyżej w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia zaistnienia zdarzenia uzasadniającego zatrzymanie wadium;
- w ust. 7 lit c) pkt. IV powyżej w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia ujawnienia zdarzenia uprawniającego Syndyka do złożenia oświadczenia na wskazanej w tym punkcie podstawie.

9. W przypadku odstąpienia przez Syndyka od zawarcia umowy sprzedaży z przyczyn, o których mowa:
- w ust. 7 lit. c) pkt I, II i III powyżej wadium wpłacone przez oferenta przepada na rzecz masy upadłości Włodzimierza Makówczyńskiego;
- w ust. 7 lit. c) pkt. IV powyżej oferentowi przysługuje uprawnienie do zwrotu wadium (bez odsetek).

10. Wybór notariusza, przed którym zostanie zawarta umowa sprzedaży Przedmiotu sprzedaży - stanowi wyłączne uprawnienie Syndyka.

11. 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.

§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 doręczania 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 skutecznego skorzystania z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 6 powyżej:
   a) następuje zniweczenie:
      - umowy zobowiązującej, o której mowa w ust. 3 powyżej, oraz
      - stosunku wynikającego z prawomocnie wybranej oferty;
   b) Syndyk zwróci całość uiszczonego przez oferenta wadium.
8. W przypadkach opisanych w § 8 niniejszego Regulaminu, wpłacone wadium ulega przepadkowi 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, lub
   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 jakiejkolwiek 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.

9. Z chwilą zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży o skutku rozporządzającym Przedmiot sprzedaży przechodzi na nabywcę.

§ 10
Przetwarzanie danych osobowych

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 Włodzimierza Makówczyńskiego – TS Restrukturyzacje Sp. z o.o. Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego, Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02-797 Warszawa, e-mail: kancelaria@saltarski.com, tel.: 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 księgowe, podmiotowi świadczącemu usługi prawne na rzecz Administratora, bankowi, operatorowi pocztowemu, kurierowi, organom państwowym (sądom, organom ścigania, urzędom 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, ul. Stawki 2, 00- 193 Warszawa - 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 na każdym etapie sprzedaży.
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 p.u.
3. W sprawach nieuregulowanych Regulaminem stosuje się przepisy kodeksu cywilnego z modyfikacjami wynikającymi z przepisów ustawy Prawo upadłościowe.

Tycjan Saltarski
Prezes Zarządu