

Regulamin

Konkursu na wybór najkorzystniejszej oferty na zakup z wolnej ręki trzech nieruchomości lokalowych niemieszkalnych o przeznaczeniu pensjonatowym położonych w Niechorzu przy ul. Klifowej 46A-D

I. Przedmiot sprzedaży.

1. Niniejszy Regulamin sporządzony został dla uszczegółowienia ram prawnych Konkursu zmierzającego do wyboru przez syndyka ST INVESTMENTS sp. z o.o. sp.k. w upadłości najkorzystniejszej oferty na zakup poszczególnych nieruchomości lokalowych niemieszkalnych o przeznaczeniu pensjonatowym położonych w Niechorzu przy ul. Klifowej 46A-D, ujętych pod pozycjami od 2 do 4 Spisu inwentarza, tj.:
 - a. samodzielnego lokalu niemieszkalnego o przeznaczeniu pensjonatowym nr A.2.7 o powierzchni użytkowej 53,08 m², dla którego urządzona została księga wieczysta KW nr SZ1G/00047653/4 wraz z udziałem w wysokości 840/100000 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu objętych księgą wieczystą KW nr SZ1G/00011556/3, opisanego szczegółowo w Operacie szacunkowym z dnia 15 maja 2020 r. sporządzonym przez Waldemara Siupika za cenę nie niższą, niż wartość oszacowania, tj. 438.000,00 zł netto;
 - b. samodzielnego lokalu niemieszkalnego o przeznaczeniu pensjonatowym nr A.3.7 o powierzchni użytkowej 51,12 m², dla którego urządzona została księga wieczysta KW nr SZ1G/00047654/1 wraz z udziałem w wysokości 809/100000 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu objętych księgą wieczystą KW nr SZ1G/00011556/3, opisanego szczegółowo w Operacie szacunkowym z dnia 15 maja 2020 r. sporządzonym przez Waldemara Siupika za cenę nie niższą, niż wartość oszacowania, tj. 422.000,00 zł netto;
 - c. samodzielnego lokalu niemieszkalnego o przeznaczeniu pensjonatowym nr D.1.4 o powierzchni użytkowej 32,39 m², dla którego urządzona została księga wieczysta KW nr SZ1G/00047655/8 wraz z udziałem w wysokości 512/100000 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu objętych księgą wieczystą KW nr SZ1G/00011556/3, opisanego szczegółowo w Operacie szacunkowym z dnia 15 maja 2020 r. sporządzonym przez

Waldemara Siupika za cenę nie niższą, niż wartość oszacowania, tj. 305.000,00 zł netto;

II. Podstawa Prawna Konkursu.

Konkurs odbywa się według przepisów Kodeksu cywilnego oraz Prawa Upadłościowego oraz w oparciu o zapisy niniejszego Regulaminu i obwieszczenia. Konkurs jest pisemny i nieograniczony podmiotowo.

III. Warunki sprzedaży:

1. Sprzedaż może być dokonana w drodze czynności jednorazowej (zobowiązująco-rozporządzającej) lub dwuetapowo z wykorzystaniem mechanizmu umowy przedwstępnej – według ustaleń stron.
2. Ewentualna umowa przedwstępna sprzedaży będzie przewidywała zapis, że Wadium wpłacone przez Kupującego traktowane będzie od tej chwili jak zadatek na poczet zawarcia umowy przyrzeczonej.
3. Warunkiem zawarcia przez syndyka umowy przenoszącej własność będzie każdorazowo uprzednia zapłata całości ceny sprzedaży na rzecz masy upadłości.
4. Do podpisania umowy przenoszącej własność Przedmiotu Sprzedaży dojdzie nie później, niż w terminie 45 dni od dokonania wyboru najkorzystniejszej oferty, tj. daty sporządzenia protokołu z otwarcia ofert o którym mowa w pkt. VI ust. 1-5 lub złożenia oświadczenia o rewizji oferty, o którym mowa w pkt VIII ust. 10 poniżej.
5. Koszty zawarcia umowy pokrywał będzie kupujący, który będzie również zobowiązany do zwrotu na rzecz sprzedającego wszelkich kosztów skarbowych i podatkowych, poniesionych przy sprzedaży.
6. Kupujący zobowiązany będzie ponadto zwrócić sprzedającemu poniesione przez niego do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, opłaty (w tym związane z jego zarządem) i podatki, płatne cyklicznie (rok, kwartał, miesiąc) – proporcjonalnie do czasu, w którym lokal znajdować się będzie w okresie rozliczeniowym we władaniu kupującego.

IV. Ogłoszenie o Konkursie

1. Ogłoszenie o Konkursie podaje się do publicznej wiadomości w wersji papierowej ogólnopolskiego wydania Gazety Wyborczej oraz dodatkowo w papierowym wydaniu Kuriera Szczecińskiego, na stronie internetowej Syndyka w zakładce „Przetargi” oraz w poczytnych portalach sprzedażowych. Ponadto Syndyk może w dowolny sposób indywidualnie lub zbiorowo poinformować o Konkursie potencjalnych oferentów.
2. Ogłoszenie będzie zawierać co najmniej informacje o:
 - a) przedmiocie sprzedaży;

- b) możliwości składania ofert wraz z zastrzeżeniem, że jej treść określa Regulamin;
 - c) terminie, do którego należy składać oferty;
 - d) minimalnej cenie sprzedaży netto;
 - e) sposobie składania ofert;
 - f) adresie, na jaki należy składać oferty;
 - g) adresie strony internetowej Syndyka;
 - h) odesłaniu do Regulaminu;
 - i) terminie i miejscu otwarcia ofert.
3. Najpóźniej z dniem ogłoszenia o Konkursie syndyk opublikuje Regulamin na stronie internetowej, załączając do niego wyraźny skan załączników.

V. Warunki Konkursu

1. Oferty na zakup lokali mogą być składane wyłącznie na piśmie – osobiście, za pośrednictwem listu poleconego lub przesyłki kurierskiej – adresowanej na dane: Kancelaria Notarialna Joanna Ramęda-Pilip Radosław Ochrymowicz Notariusze spółka cywilna, Al. Piastów 62/2, 70-332 Szczecin.
2. Oferty muszą zostać dostarczone na adres wskazany w ust. 1 powyżej najpóźniej do godziny 16:00 w 30 dniu przypadającym po dniu ogłoszenia o Konkursie w ogólnopolskim wydaniu Gazety Wyborczej.
3. Oferta na zakup może być złożona przez osoby fizyczne, w tym również prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.
4. Składając ofertę, oferent zobowiązany jest wpłacić najpóźniej do dnia wskazanego w ust. 2 powyżej, wadium w wysokości 10% wywoławczej ceny sprzedaży netto przedmiotu sprzedaży, którego dotyczy oferta. Wpłata wadium powinna nastąpić na rachunek bankowy prowadzony dla masy upadłości ST INVESTMENTS sp. z o.o. sp.k. w upadłości, ul. 11 Listopada 37/17, 73-110 Stargard, nr **67 1240 3927 1111 0010 9752 5841** z tytułem przelewu „WADIUM – Konkurs ofert, sygnatura akt XII GUp 17_20” oraz wskazaniem nr księgi wieczystej lokalu, którego dotyczy oferta. Za datę zapłaty uważa się dzień zaksięgowania środków na rachunku masy upadłości.
5. Oferty nie mogą być składane przez:
 - a) syndyka, jego krewnych i powinowatych w linii prostej oraz w linii bocznej do trzeciego pokolenia włącznie;
 - b) podmioty powiązane z syndykiem lub osobami wskazanymi w pkt a) powyżej;
6. Dla swojej ważności oferty muszą zawierać:
 - a) datę sporządzenia oferty;
 - b) imię i nazwisko, adres zamieszkania (dotyczy osób fizycznych), a przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą – zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej (wydruk

- ze strony ceidg.pl), w przypadku wspólności majątkowej małżeńskiej podpisy obojga małżonków, bądź zgoda drugiego z nich na nabycie;
- c) w przypadku osoby prawnej, jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej, a posiadającej zdolność prawną – jej oznaczenie, adres, wyciąg z KRS, z którego wynikać będzie uprawnienie osoby lub osób podpisanych pod ofertą do reprezentacji oferenta (dotyczy podmiotów wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego), uchwały właściwych organów lub wspólników o wyrażeniu zgody na zakup nieruchomości – jeżeli uchwały takie są wymagane – wraz z aktualnym odpisem umowy spółki;
 - d) w przypadku wspólników spółki cywilnej – imię i nazwisko, adres, oznaczenie, zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej każdego ze wspólników (wydruk ze strony ceidg.pl), oświadczenie wspólników, że nabycia chcą dokonać na wspólność łączną;
 - e) adres skrzynki e-mail do kontaktu z oferentem;
 - f) jeżeli oferta jest składana przez pełnomocnika – oryginał pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego;
 - g) złożenie oferty zakupu wskazanego lokalu za cenę netto nie niższą, niż kwota wynikająca z ogłoszenia o Konkursie;
 - h) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem prawnym i technicznym Przedmiotu sprzedaży oraz z warunkami i procedurą sprzedaży zawartymi w ogłoszeniu prasowym i Regulaminie, które przyjmuje jako obowiązujące w ramach planowanej sprzedaży oraz wyraża zgodę na wyłączenie rękojmi za wady;
 - i) zobowiązanie oferenta do pokrycia lub zwrotu wszelkich podatków i opłat, oraz innych kosztów związanych z zawarciem umowy;
 - j) czytelny podpis oferenta lub osób uprawnionych do jego reprezentacji;
 - k) załącznik w postaci bankowego potwierdzenia wpłaty Wadium na rachunek wskazany w ust. 4 powyżej.
7. Ten sam oferent może złożyć tylko jedną ofertę na zakup danego lokalu.
8. Jeżeli w ramach niniejszego Konkursu Oferent jest zainteresowany zakupem więcej niż jednego z oferowanych apartamentów, zobowiązany jest do złożenia osobnych ofert na każdą z nieruchomości oraz wpłaty wadiów osobno do każdej oferty.
9. Oferta na zakup musi być złożona w zamkniętej kopercie z widoczną na zewnątrz niej adnotacją „Konkurs ofert – sygnatura akt XII GUp 17/20” oraz wskazaniem nr księgi wieczystej lokalu, którego dotyczy. Koperta zawierająca ofertę może zostać umieszczona w innej, zewnętrznej kopercie adresowej. W takim przypadku adnotacja „Konkurs ofert – sygnatura akt XII GUp 17/20” ze wskazaniem nr księgi wieczystej lokalu, którego dotyczy oferta powinna być zamieszczona co najmniej na kopercie wewnętrznej.

VI. Rozpatrzenie złożonych ofert

1. Otwarcie ofert nastąpi w Szczecinie w Kancelarii Notarialnej Joanny Ramędy-Pilip, Radosława Ochrymowicza Notariusze spółka cywilna przy Alei Piastów 62/2, 70-332 Szczecin. Termin i godzina otwarcia ofert zostaną wskazane w ogłoszeniu o Konkursie.
2. Z czynności otwarcia ofert Notariusz sporządzi protokół.
3. Do uczestniczenia w otwarciu ofert uprawnieni będą wszyscy oferenci lub ich pełnomocnicy (*nawet jeśli ich oferta okaże się spóźniona lub nieważna z innych powodów*) oraz Członkowie lub Zastępcy Członków Rady Wierzycieli, których syndyk zawiadomi o terminie i miejscu otwarcia ofert w odrębnej korespondencji mailowej.
4. Syndyk rozstrzyga o wyborze najkorzystniejszej oferty osobno dla każdego lokalu objętego przedmiotem sprzedaży.
5. W przypadku gdy wpłynie jedna oferta na dany lokal spełniająca wymogi Regulaminu, syndyk dokona jej wyboru.
6. Jeśli wpłyną dwie lub więcej ofert na dany lokal spełniających wymogi Konkursu, przeprowadzona zostanie Dogrywka zgodnie z zasadami określonymi w pkt. VII i VIII niniejszego Regulaminu.
7. O wyniku Konkursu syndyk zawiadamia oferentów w terminie 2 dni licząc od dnia otwarcia ofert lub zakończenia Dogrywki w drodze wiadomości e-mail na adresy skrzynek podane w ofercie.
8. Oferent jest związany ofertą aż do momentu poinformowania go o wyborze innej oferty w Konkursie pisemnym lub Dogrywce.
9. Postępowania w przedmiocie rozpatrzenia złożonych ofert uważa się za zakończone wynikiem negatywnym, jeżeli nie wpłynęła ani jedna oferta a także, gdy żadna oferta nie spełnia warunków Konkursu.

VII. Dogrywka

1. W przypadku gdy w zorganizowanym Konkursie wpłyną dwie lub więcej ofert na zakup danego lokalu spełniających wymogi Regulaminu, syndyk w tym zakresie przeprowadzi Dogrywkę ustną w formie licytacji.
2. Do udziału w Dogrywce uprawnienie są wyłącznie oferenci, którzy złożyli oferty spełniające wymogi Regulaminu.

VIII. Przebieg dogrywki

1. Dogrywka przeprowadzona zostanie niezwłocznie po zakończeniu procesu otwierania ofert, o którym mowa w pkt. VI ust. 1 powyżej. W przypadku wątpliwości co do skuteczności jednej lub kilku ze zgłoszonych Ofert, syndyk może odroczyć Dogrywkę nie więcej niż o 7 dni, informując wszystkich Oferentów o miejscu i terminie odroczonej Dogrywki (zarówno ustnie, jak

- i mailowo na adresy wskazane w ofercie). Zainteresowanym nie przysługuje zwrot kosztów związanych z odroczeniem Dogrywki.
2. Dogrywkę prowadzi syndyk w obecności Notariusza.
 3. Dogrywka zaczyna się od przedstawienia wszystkich ofert oraz wskazania ceny wywoławczej w kwocie wskazanej w najkorzystniejszej ofercie złożonej w Konkursie pisemnym.
 4. Po wskazaniu ceny wywoławczej, syndyk wzywa obecnych do dokonywania postąpień ceny.
 5. Każde postąpienie wynosi 3.000,00 zł netto. Postąpienia składa się poprzez podniesienie ręki i podanie imienia i nazwiska lub nazwy oferenta.
 6. Przy braku dalszych postąpień, syndyk trzykrotnie wzywa oferentów podając aktualną cenę ofertową.
 7. Jeśli po trzykrotnym wezwaniu żaden oferent nie dokona kolejnego postąpienia, Dogrywkę uważa się za rozstrzygniętą, a ofertę wynikającą z ostatniego postąpienia uważa się za najkorzystniejszą złożoną w Konkursie.
 8. Przeprowadzenie Dogrywki jest protokołowane przez Notariusza.
 9. W Dogrywce, poza oferentami i ich pełnomocnikami, mają prawo uczestniczyć Członkowie i Zastępcy Członków Rady Wierzycieli oraz inne osoby przybrane przez Syndyka.
 10. Oferent, który wygra dogrywkę zobowiązany jest złożyć i dostarczyć w terminie 3 dni roboczych oświadczenie pisemne o rewizji oferty do ceny ustalonej w ramach Dogrywki, do którego załączone powinny być zrewidowane uchwały organów statutowych Oferenta – o ile są konieczne. Brak złożenia skutecznego oświadczenia o rewizji oznacza ustąpienie miejsca Oferentowi, który w ramach Dogrywki złożył drugą najkorzystniejszą ofertę lub złożywszy skuteczną ofertę pisemną nie wykonał żadnego postąpienia, o ile oferta ta jest najkorzystniejsza.
 11. W przypadku określonym w ust. 10 powyżej, termin na złożenie pisemnego oświadczenia o rewizji oferty do ceny ustalonej w ramach Dogrywki lub potwierdzenia oferty pisemnej, biegnie od dnia poinformowania o tym uprawnieniu przez syndyka w drodze wiadomości mailowej wysłanej na adres wskazany w ofercie.

IX. Zawarcie umowy

1. Zawarcie rozporządzającej umowy sprzedaży pomiędzy syndykiem a oferentem, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą nastąpi w terminie 45 dni od daty sporządzenia protokołu z otwarcia ofert lub złożenia oświadczenia o rewizji oferty, o którym mowa w pkt. VIII ust. 10 powyżej.
2. Zawarcie umowy przenoszącej własność Przedmiotu Sprzedaży oraz jego wydanie Kupującemu może zostać dokonane nie wcześniej, niż po

wywiązaniu się przez Kupującego ze wszystkich warunków wynikających z Regulaminu oraz złożonej oferty, w tym zapłaty całej ceny sprzedaży.

3. Wyznaczając termin podpisania umowy przedwstępnej lub przenoszącej własność, Kupujący zobowiązany jest powiadomić o nim syndyka z trzydniowym wyprzedzeniem.
4. Zawarcie umowy przenoszącej własność jak również ewentualnej umowy przedwstępnej nastąpi w Szczecinie. Zawarcie umów w innej miejscowości uzależnione jest od akceptacji syndyka i zobowiązania się Kupującego do pokrycia wszystkich poniesionych z tego tytułu kosztów masy upadłości, w tym kosztów podróży syndyka i osób przez niego przybranych.
5. Ryzyko utraty lub przypadkowego zniszczenia rzeczy przechodzi na Kupującego z chwilą podpisania umowy sprzedaży o charakterze rozporządzającym.

X. Rozliczenie wadium

1. Zwrot wadium oferentom, których oferty nie zostały uznane za najkorzystniejsze lub których oferty zostały odrzucone jako niespełniające warunków Regulaminu, nastąpi w terminie 7 dni od dnia sporządzenia protokołu z otwarcia ofert lub złożenia oświadczenia o rewizji oferty, o którym mowa w pkt. VIII ust. 10 powyżej.
2. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta uznana będzie za najkorzystniejszą, zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży chyba, że Kupujący zdecyduje się wpłacić całą cenę sprzedaży i po jej uiszczeniu zażąda zwrotu wadium.
3. Niezależnie od przyczyny umownej zwrotu wadium, nastąpi ono każdorazowo w kwocie nominalnej, bez naliczania odsetek.
4. W przypadku gdy oferent, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą, nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży spełniającej warunki niniejszego Regulaminu w terminie 45 dni od dnia sporządzenia protokołu z otwarcia ofert lub złożenia oświadczenia o rewizji oferty, o którym mowa w pkt. VIII ust. 10 powyżej, syndyk jest upoważniony do unieważnienia Konkursu, a wniesione przez oferenta wadium przepada na rzecz masy upadłości ST Investments sp. z o.o. sp. k., co nie pozbawia syndyka dochodzenia dalej idących roszczeń odszkodowawczych.

XI. Informacje dla oferentów

1. Załącznikiem do niniejszego Regulaminu są odrębne Operaty szacunkowe z dnia 15 maja 2020 r. dla każdego z ośmiu oferowanych do sprzedaży lokali sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Waldemara Siupika.
2. Oględziny przedmiotu sprzedaży będą mogły odbywać się wyłącznie po uprzednim mailowym lub telefonicznym ustaleniu z syndykiem terminu, dokonany z co najmniej dwudniowym wyprzedzeniem.

3. Szczegółowych informacji o przedmiocie sprzedaży Syndyk udziela od poniedziałku do poniedziałku do piątku w godzinach od 9:00 do 16:00 telefonicznie pod numerem telefonu: 510 091 410, 507 087 992 lub drogą mailową pod adresem: syndyk@maciejkasprzyk.com.pl

XII. Zapisy końcowe

1. Złożenie oferty oznacza potwierdzenie, że Oferent zapoznał się z niniejszym Regulaminem, przyjmuje jego treść bez zastrzeżeń oraz zobowiązany jest do jego przestrzegania.
2. Niniejsza sprzedaż ma skutki sprzedaży egzekucyjnej w myśl przepisu art. 313 ustawy Prawo upadłościowe.
3. Do niniejszej sprzedaży ma zastosowanie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT względnie w zależności od zgodnej woli stron, art. 43 ust. 10 tejże ustawy.
4. Rada Wierzycieli uchwałą z dnia 3 lutego 2023 r. wyraziła zgodę na odrębną sprzedaż ośmiu nieruchomości lokalowych niemieszkalnych o przeznaczeniu pensjonatowym wchodzących w skład masy upadłości na zasadach objętych niniejszym Regulaminem.
5. Syndyk zastrzega sobie prawo zamknięcia procedury sprzedaży bez dokonania wyboru oferty lub jej unieważnienia bez podania przyczyny na każdym jego etapie. W takim przypadku syndyk zobowiązany jest do zwrotu wadium na rzecz oferentów w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia zamknięcia procedury sprzedaży przelewem na rachunek bankowy wskazany przez poszczególnych oferentów. Skutki procedury sprzedaży przestają wówczas wiązać, zaś oferentom nie przysługują w stosunku do Syndyka żadne roszczenia z tego tytułu.



Maciej Kasprzyk
licencja nr 286

Szczecin, 26.06.2023 r.

Załączniki:

- Operaty szacunkowe z 15 maja 2020 r. sporządzone dla apartamentów A.2.7; A.3.7 i D.1.4.