

**Regulamin sprzedaży z wolnej ręki praw do nieruchomości  
JAVENA Grygieńć Spółka Jawna w upadłości z siedzibą Suwałkach  
(sygn. akt. VIII GUp 96/19)**

**I. Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Przedmiotem konkursu ofert jest sprzedaż Nieruchomości należącej do masy upadłości JAVENA Grygieńć Spółka Jawna w upadłości z siedzibą w Suwałkach, położonej przy ulicy Waryńskiego w Suwałkach (powiat Suwałki, województwo podlaskie), dla której Sąd Rejonowy Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste, w tym:
  - a) prawo własności do nieruchomości gruntowej położonej w Suwałkach, oznaczonej jako:
    - działka nr 10764 o powierzchni 0,0476 ha niezabudowanej - opisana w księdze wieczystej KW nr SU1S/00044206/7,
    - działka nr 10763/9 o powierzchni 0,1487 ha zabudowanej budynkiem o powierzchni użytkowej: 422,80 m<sup>2</sup> i powierzchni zabudowy: 495 m<sup>2</sup> oraz garażem o powierzchni użytkowej: 73,03 m<sup>2</sup> i powierzchni zabudowy: 89 m<sup>2</sup> - opisana w księdze wieczystej KW nr SU1S/00027404/0,
    - działka nr 10763/10 o powierzchni 0,3670 ha zabudowanej budynkiem o powierzchni użytkowej: 403,68 m<sup>2</sup> i powierzchni zabudowy: 435 m<sup>2</sup> i budynkiem o powierzchni użytkowej 472,85 m<sup>2</sup> i powierzchni zabudowy: 708 m<sup>2</sup> oraz budynkiem o powierzchni użytkowej: 352,17 m<sup>2</sup> i powierzchni zabudowy: 382 m<sup>2</sup> - opisana w księdze wieczystej KW nr SU1S/00027404/0,
    - działka nr 10763/11 o powierzchni 0,0141 ha niezabudowanej - opisana w księdze wieczystej KW nr SU1S/00027404/0,
    - działka nr 10763/3 o powierzchni 0,3258 ha zabudowanej budynkiem o powierzchni użytkowej: 2071,20 m<sup>2</sup> i powierzchni zabudowy: 2137 m<sup>2</sup> wraz z łącznikiem o powierzchni zabudowy: 20 m<sup>2</sup> - opisana w księdze wieczystej KW nr SU1S/00028687/4,
    - działka nr 10763/21 o powierzchni 0,0463 ha niezabudowanej - opisana w księdze wieczystej KW nr SU1S/00028687/4,

- b) udział  $\frac{1}{4}$  w prawie własności:
    - działki nr 10763/26 o powierzchni 0,0053 ha niezabudowanej - opisana w księdze wieczystej KW nr SU1S/00046719/0,
    - działki nr 10763/27 o powierzchni 0,0547 ha niezabudowanej - opisana w księdze wieczystej KW nr SU1S/00046719/0,
  - c) udział  $\frac{1}{4}$  w prawie użytkowania wieczystego:
    - działki nr 10763/19 o powierzchni 0,0115 ha niezabudowanej - opisana w księdze wieczystej KW nr SU1S/00046935/0,
    - działki nr 10763/20 o powierzchni 0,0060 ha - opisana w księdze wieczystej KW nr SU1S/00046935/0.
2. Konkurs ofert prowadzony jest w trybie przepisów art. 311 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe oraz stosownie do Uchwały nr 4 z dnia 16 lipca 2021 r. Rady Wierzycieli powołanej w postępowaniu upadłościowym o sygnaturze akt VIII GUp 96/19 zezwalającej Syndykowi na sprzedaż z wolnej ręki w drodze konkursu ofert oraz na zasadach określonych w niniejszych warunkach.
  3. Cena wywoławcza Nieruchomości wskazanej w ust. 1 niniejszego § wynosi 3.247.562,50 złotych (trzy miliony dwieście czterdzieści siedem tysięcy pięćset sześćdziesiąt dwa złote 50/100) netto, co stanowi: 65% sumy oszacowania w wysokości 4.996.250,00 złotych netto określonej w operacie szacunkowym sporządzonym na zlecenie Syndyka. Do ostatecznej ceny sprzedaży ww. Nieruchomości ustalonej w wyniku konkursu ofert może zostać doliczony podatek VAT, obciążający nabywcę, o ile wynikać to będzie z obowiązujących przepisów w zakresie podatku od towarów i usług (VAT).
  4. Wadium wynosi 324.756,25 złotych (trzysta dwadzieścia cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt sześć złotych 25/100), co stanowi: 10 % ceny oszacowania.
  5. W konkursie ofert 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 Pr.up. 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 nimi w faktycznym związku, wspólnie z nimi zamieszkujące i gospodarujące, przy czym przeszkody te trwają mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia.
- b) Upadły.

## § 2

Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1. Obwieszczeniu o konkursie ofert – należy przez to rozumieć obwieszczenie informujące o ogłoszeniu konkursu ofert, które opublikowane zostanie na co najmniej 1 miesiąc przed terminem składania ofert w następujący sposób:
  - 1) w dzienniku o zasięgu co najmniej ogólnopolskim,
  - 2) na krajowych portalach internetowych za pośrednictwem Monitora Urzędowego,
  - 3) w Monitorze Sądowym i Gospodarczym,
  - 4) na stronie internetowej prowadzonej przez syndyka ([www.syndyk.suwalki.pl](http://www.syndyk.suwalki.pl)) lub innych portalach internetowych,
2. Nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomość, o której mowa w § 1 ust. 1 niniejszego Regulaminu;
3. Uchwale Rady Wierzycieli - należy przez to rozumieć uchwałę, o której mowa w § 1 ust. 2 niniejszego Regulaminu.
4. Syndyku - należy przez to rozumieć syndyka masy upadłości JAVENA Grygieńc Spółka Jawna w upadłości w Suwałkach.

## § 3

1. Nabywca wraz z zawarciem umowy sprzedaży Nieruchomości zobowiązany będzie do wstąpienia do umów o dostawy mediów i konserwacji oraz umów najmu i innych umów związanych z eksploatacją Nieruchomości, z tym zastrzeżeniem, że jeśli umowy o dostawy mediów zawarte są przez najemcę Nieruchomości, to wówczas nie powstanie w tym zakresie obowiązek wstąpienia do tych umów. Nabywca będzie zobowiązany do zwolnienia masy upadłości z wszelkich zobowiązań związanych z pozostawaniem przez JAVENA Grygieńc Spółka Jawna w upadłości właścicielem/użytkownikiem wieczystym Nieruchomości.
2. Osoby zainteresowane udziałem w konkursie ofert mogą uzyskać szczegółowe informacje pod nr telefonu 885 851 227 w dni powszednie w godz. 9:00 do 15:00 lub bezpośrednio w biurze Syndyka w Suwałkach, ul. Wesoła 59, 16-400 Suwałki po wcześniejszym uzgodnieniu terminu. Osobą upoważnioną do udzielenia informacji jest Syndyk lub osoba wskazana przez Syndyka.
3. Osoby zainteresowane mogą uzyskać wgląd do operatu szacunkowego w biurze Syndyka w Suwałkach, ul. Wesoła 59, 16-400 Suwałki po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

4. Oględzin Nieruchomości będzie można dokonać po uprzednim uzgodnieniu terminu. Osobą upoważnioną do prezentacji majątku jest osoba wskazana przez Syndyka.
5. Nabywca Nieruchomości przed złożeniem oferty zobowiązany jest do szczegółowego zapoznania się ze stanem prawnym i faktycznym Nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1 niniejszego Regulaminu. Nabywca Nieruchomości złoży w umowie sprzedaży oświadczenie, że zrzeka się wobec Syndyka roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne i z tytułu rękojmi za wady prawne pod warunkiem ujawnienia się takich wad. Strony wyłączają rękojmię za wady fizyczne rzeczy w związku z dokonywaną sprzedażą.

## **II. Postanowienia dotyczące ofert**

### **§ 4**

Każdy oferent biorący udział w konkursie ofert zobowiązany jest do przestrzegania warunków określonych w niniejszym Regulaminie oraz w Obwieszczeniu o konkursie ofert.

### **§ 5**

1. Zainteresowani winni składać oferty pisemne wyłącznie osobiście lub przez pełnomocnika do Kancelarii notarialnej Magdaleny Motal - Brzosko, ul. Henryka Sienkiewicza 1 lok. 3, 15-092 Białystok w dniach 21 i 22 października 2021 r. po wcześniejszym uzgodnieniu godziny przybycia. Oferta, która wpłynęła do Kancelarii Notarialnej po terminie nie zostanie przejęta. Notariusz sporządzi protokół z przyjęcia dokumentu na przechowanie, w którym wymieni datę przyjęcia oferty, ustali tożsamość osoby składającej dokument oraz wskaże, komu i pod jakimi warunkami dokument ma być wydany (przede wszystkim Syndykowi w dniu przewidzianym na otwarcie ofert, zaś po upływie tego terminu - osobie, która tę kopertę przyniosła) oraz pobierze od składającego opłatę zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej za sporządzenie protokołu przyjęcia dokumentu na przechowanie.
2. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie, którą należy umieścić w drugiej zamkniętej kopercie, o większym formacie. Każda z tych kopert powinna być zaadresowana do wskazanej Kancelarii wraz z podaniem sygnatury akt postępowania upadłościowego „VIII GUp 96/19” oraz wyraźnym dopiskiem „NIE OTWIERAĆ - Oferta dotycząca konkursu ofert na sprzedaż nieruchomości położonej przy ulicy Waryńskiego w Suwałkach w postępowaniu upadłościowym JAVENA Grygieńć Spółka Jawna z siedzibą w

Suwałkach” a także winna zawierać oznaczenie składającego ofertę oraz powinna być zaopatrzona w podpis składającego ofertę.

3. Oferta powinna zawierać:

- 1) pełne dane oferenta: imię i nazwisko (firmę), miejsce zamieszkania (siedzibę), nr PESEL, NIP, KRS, nr telefonu kontaktowego;
- 2) oferowaną łączną cenę netto bez podatku VAT (kwotowo oraz słownie) za Nieruchomość co najmniej równą cenie wywoławczej wskazanej w § 1 ust. 3 niniejszego Regulaminu, przy czym przy rozbieżności cen decyduje cena wyrażona słownie;
- 3) dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy;
- 4) podpisy osób umocowanych do reprezentacji oferenta;
- 5) aktualny wypis z rejestru przedsiębiorców KRS (nie starszy niż 3 miesiące) lub ewidencji podmiotów gospodarczych (w przypadku przedsiębiorców); w przypadku Spółki w organizacji wystarczające jest złożenie umowy Spółki albo jej statutu (umowy) oraz uchwał właściwych organów, z których wynikać będzie, jakie osoby uprawnione są do reprezentacji;
- 6) w przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w konkursie ofert i aukcji;
- 7) wszelkie zezwolenia i zgody na nabycie Nieruchomości, jeżeli ze względu na osobę lub firmę nabywcy są one prawnie wymagane;
- 8) w przypadku spółek handlowych – uchwałę odpowiedniego organu wyrażającego zgodę na nabycie Nieruchomości w całości za oferowaną cenę lub udokumentowanie, że zgoda taka nie jest wymagana;
- 9) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z warunkami konkursu ofert oraz ze stanem technicznym, faktycznym oraz prawnym Nieruchomości;
- 10) oświadczenie oferenta o zgodzie na pokrycie wszelkich opłat, podatków i kosztów związanych z zawarciem umowy sprzedaży;
- 11) oświadczenie, że oferent złoży w umowie sprzedaży oświadczenie, że zrzeka się wobec Syndyka roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne i z tytułu rękojmi za wady prawne;
- 12) wskazania numeru rachunku bankowego na który ma zostać zwrócone wadium w przypadku niewybrania oferty;
- 13) oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 1 ust. 5 Regulaminu;

14) oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa przedmiot konkursu ofert do majątku wspólnego małżonków czy majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu ofert do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu ofert 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 konkursu ofert do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu konkursu ofert, złożenie oferty oraz udział w aukcji, w tym również możliwość postępień na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w konkursie ofert.

#### § 6

1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłata wadium w wysokości wskazanej w § 1 ust. 4 niniejszego Regulaminu. Wpłata wadium winna być dokonana na rachunek bankowy masy upadłości JAVENA Grygieńć Spółka Jawna w upadłości o nr: 85 1020 1332 0000 1802 1176 8738 prowadzony przez Bank PKO BP SA Oddział w Suwałkach z dopiskiem „wadium - konkurs ofert Sygn. akt VIII GUp 96/19”.
2. Wpłata wadium zgodnie z ustępem poprzedzającym musi zostać dokonana do dnia 20 października 2021 r. O zachowaniu terminu decyduje chwila uznania rachunku bankowego, o którym mowa w ust. 1 niniejszego §, odpowiednią kwotą wadium. Oferent, który nie wpłaci wadium w terminie, zostanie wykluczony z udziału w konkursie ofert.

#### § 7

Oferty można składać wyłącznie na Nieruchomość, przy czym w ofercie należy podać oferowaną cenę co najmniej równą cenie wywoławczej wskazanej w § 1 ust. 3 niniejszego Regulaminu.

### **III. Otwarcie ofert, przetarg, aukcja**

#### § 8

Publiczne otwarcie ofert nastąpi w dniu 25 października 2021 r. o godz. 13:00 w Kancelarii Notarialnej Magdaleny Motal - Brzosko, ul. Henryka Sienkiewicza 1 lok. 3, 15-092 Białystok. O terminie i miejscu otwarcia ofert nie będzie dodatkowych

zawiadomień. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Syndyka w obecności Notariusza i obecnych na sali.

#### § 9

1. Przed otwarciem pierwszej oferty Syndyk upewni się, że zostały zgromadzone wszystkie zgłoszone do konkursu oferty.
2. Przed otwarciem każdej z ofert Syndyk stwierdzi, czy oferta została złożona w opakowaniu uniemożliwiającym wcześniejsze zapoznanie się z ofertą i czy opakowania nie naruszono w sposób umożliwiający zapoznanie się z ofertą, oraz czy na kopercie, w której znajdują się oferta, zawarte są dane, o których mowa w § 5 ust. 2 niniejszego Regulaminu, oraz czy oferta została złożona w terminie określonym zgodnie z § 5 ust. 1 niniejszego Regulaminu.
3. Przed przystąpieniem do formalnego rozpoznania złożonych ofert Syndyk zgodnie z opisaną wyżej procedurą otworzy wszystkie prawidłowo złożone i zapakowane oferty.

#### § 10

1. Po otwarciu wszystkich ofert Syndyk kolejno sprawdzi czy do wszystkich ofert zostało wpłacone wadium na rachunek bankowy masy upadłości. Syndyk wpłacenie wadium stwierdza na podstawie wyciągu z rachunku bankowego, na który należało wpłacić wadium.
2. Po dokonaniu sprawdzenia wpłaty wadium Syndyk przejdzie do sprawdzenia, czy oferta zawiera dane i załączniki, opisane w § 5 ust. 3 niniejszego Regulaminu.
3. Jeśli Syndyk stwierdzi, że oferta nie zawiera wszystkich danych lub załączników opisanych § 5 ust. 3 niniejszego Regulaminu, oferta dotknięta brakiem zostanie wykluczona z udziału w konkursie ofert i nie będzie brała udziału w konkursie ofert.
4. W każdym przypadku wykluczeniu z konkursu ofert podlegają oferty niezawierające oferowanej ceny lub zawierające cenę niższą niż cena wywoławcza danej Nieruchomości.

#### § 11

1. Po dokonaniu czynności opisanych w § 9 i §10 niniejszego Regulaminu Syndyk przystąpi do merytorycznego rozpatrzenia ofert spełniających wymagania formalne, które nie zostały wykluczone z udziału w konkursie ofert na podstawie paragrafów poprzedzających.
2. Jeżeli po rozpatrzeniu ofert ustalone zostanie, że co najmniej dwie oferty zawierają równorzędne warunki nabycia (oferty równorzędne) wybór oferty najkorzystniejszej może nastąpić po przeprowadzeniu przez Syndyka

- bezpośrednio po otwarciu i sprawdzeniu ofert ustnej aukcji. W aukcji wezmą udział oferenci, którzy złożyli w prawidłowy sposób oferty i będą obecni na otwarciu ofert.
3. Postąpienie w aukcji ustala się na kwotę 5 tys. zł. Licytacja jest prowadzona w kwotach netto. Do wylicytowanej kwoty może zostać doliczony podatek VAT, który będzie obciążał nabywcę.
  4. W przypadku gdy dwie lub więcej ofert pisemnych będzie opiewało na równą kwotę, a aukcja nie dojdzie do skutku lub oferenci nie przystąpią do aukcji, to Syndyk dokona wyboru oferty w drodze losowania.
  5. Syndyk informuje wszystkich oferentów o dokonany wyborze wskazując najkorzystniejszą ofertę. W przypadku zaoferowania takiej samej ceny za Nieruchomość ofertę wybraną przez Syndyka w trybie ust. 4 zdanie ostatnie niniejszego paragrafu uważa się za najkorzystniejszą.
  6. Wybór oferty stanie się prawnie skuteczny po zatwierdzeniu go przez Radę Wierzycieli, co nastąpi w formie uchwały podjętej na posiedzeniu Rady Wierzycieli.

#### **IV. Realizacja oferty**

##### **§ 12**

1. Oferent, którego oferta zgodnie z poprzedzającymi paragrafami została wybrana jako najkorzystniejsza, a następnie zatwierdzona przez Radę Wierzycieli, zobowiązany będzie zawrzeć z Syndykiem umowę sprzedaży Nieruchomości, której ta oferta dotyczyła. Umowa zostanie zawarta w terminie ustalonym przez Radę Wierzycieli w Uchwale o zatwierdzeniu wyboru oferty tj. nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia otwarcia ofert wskazanego w § 8.
2. Cała zaoferowana kwota ceny wraz z doliczonym podatkiem VAT pomniejszona o kwotę wpłaconego przez oferenta wadium podlega wpłacie przez oferenta w pełnej wysokości na rachunek bankowy wskazany w niniejszym regulaminie lub inny rachunek bankowy wskazany przez Syndyka, najpóźniej na 2 dni przed podpisaniem umowy sprzedaży, przy czym warunkiem tego nie spełnienia przedstawienie polecenia zapłaty, lecz wyłącznie wpływ kwoty na ww. rachunek. Oferenta obciążają również wszelkie koszty zawarcia umowy sprzedaży oraz dokonania odpowiednich wpisów w rejestrach czy księgach wieczystych, o ile takie będą wymagane. W przypadku gdy strony złożą oświadczenie o rezygnacji ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem VAT, to kwota podatku VAT winna być wpłacona przez nabywcę w tym samym terminie co cena sprzedaży i do zapłaty tej kwoty stosuje się te same warunki i zasady co do zapłaty ceny.



3. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
4. W przypadku nieprzystąpienia przez wybranego oferenta do zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości w terminie opisanym w ust. 1 niniejszego § Syndyk jest uprawniony do złożenia oświadczenia o zwolnieniu się z obowiązku zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości i jest uprawniony do zatrzymania wpłaconego przez oferenta wadium (wadium przepada na rzecz Masy Upadłości JAVENA Grygieńć Spółka jawna w upadłości).

#### § 13

1. Oferentowi, o którym mowa w § 12 niniejszego Regulaminu, wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia Nieruchomości.
2. Pozostałym oferentom wadium zostanie zwrócone bez oprocentowania w terminie 7 dni roboczych od dnia wyboru oferty, na wskazany w ofertach rachunek bankowy. Od wpłaconych wadium odsetki nie przysługują.

#### § 14

Wadium wpłacone przez oferenta, o którym mowa w § 12 niniejszego Regulaminu, ulega przepadkowi i wchodzi w skład środków masy upadłości w przypadku, gdy oferent ten nie wpłaci całości kwoty w sposób i w terminie ustalonym w § 12 niniejszego Regulaminu lub nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości w ustalonym terminie. W takiej sytuacji Syndyk będzie uprawniony do zwolnienia się z obowiązku zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości z tym oferentem poprzez złożenie stosownego oświadczenia wybranemu oferentowi.

#### § 15

Sprzedaż Nieruchomości dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.

#### § 16

Syndyk zastrzega sobie prawo zmiany terminu otwarcia ofert na późniejszy niż wskazany w niniejszym Regulaminie, odstąpienia od konkursu ofert lub jego unieważnienia bez podania przyczyn lub zamknięcia konkursu ofert bez dokonania wyboru oferty, na dowolnym etapie konkursu ofert, aż do momentu wyboru oferty. W przypadku odstąpienia od konkursu ofert, jego unieważnienia lub zamknięcia bez dokonania wyboru oferty, wpłacone przez oferentów wadia są niezwłocznie zwracane bez odsetek i należności ubocznych.

#### § 17

Syndyk zastrzega prawo wyboru notariusza, w celu zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży nieruchomości.