

REGULAMIN POSTĘPOWANIA NA SPRZEDAŻ Z WOLNEJ RĘKI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI WILKÓW POLSKI, WOJ. MAZOWIECKIE

wchodzącej w skład majątku firmy Instytut Bioinfobank Sp. z o.o., wobec której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, XI Wydział Gospodarczy dla Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych ogłosił upadłość; sygn. akt PO1P/GUp/11/2024.

I. Przedmiot sprzedaży

1. Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa - niezabudowana działka rolna, działka ewidencyjna oznaczona numerem 182, położona w miejscowości Wilków Polski, gmina Leoncin, powiat nowodworski, województwo mazowieckie o powierzchni 1,8994 ha, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1N/00062252/8.
2. Nieruchomość została opisana w opracowaniu „OPERAT SZACUNKOWY Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej” z dnia 12 kwietnia 2024r., sporządzonym przez Stanisława Petelczyca (numer uprawnień rzeczoznawcy: 7481).
3. Operat szacunkowy przedmiotu sprzedaży jest dostępny u syndyka po wcześniejszym kontakcie mailowym - mail do kontaktu: anna.szymanska@dga.pl. Operat zamieszczony jest również na stronie internetowej www.dgakancelaria.pl w zakładce Postępowania - Upadłości – "INSTYTUT BIOINFOBANK" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - PO1P/GUp/11/2024 – Likwidacja masy upadłości.
4. Sprzedaż przeprowadzana jest w oparciu o zapisy ustawy Prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003r. z późn. zmianami (dalej: Ustawa) oraz postanowienie Sędzi-komisarz z dnia 09 maja 2024r.
5. Wskazuję, iż zgodnie z Ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego, jeżeli nabywca przedmiotu sprzedaży nie będzie rolnikiem indywidualnym to Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, przysługuje z mocy prawa prawo pierwokupu nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej sprzedaży, zatem umowa przeniesienia własności nieruchomości zostanie zawarta pod warunkiem, że KOWR nie wykona prawa pierwokupu w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia doręczenia informacji o zawartej warunkowej umowie sprzedaży. Po rezygnacji z prawa pierwokupu lub upływie terminu na skorzystanie z prawa pierwokupu zostanie zawarta umowa przeniesienia własności nieruchomości na rzecz nabywcy. Prawo pierwokupu nie przysługuje KOWR-owi, jeżeli w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż 300 ha, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywcy, lub w gminie graniczącej z tą gminą.
6. Zgodnie z uzyskaną przez syndyka informacją pisemną z dnia 13.02.2025r. dla działki będącej przedmiotem sprzedaży wydana została decyzja Wójta Gminy Leoncin Nr 386/2003 z dnia 31.12.2003r. ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na „budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z infrastrukturą techniczną”.

II. Cena minimalna

Cena minimalna netto przedmiotu sprzedaży wynosi: 438.000,00 zł (słownie: czterysta trzydzieści osiem tysięcy złotych 00/100). Do podanej ceny netto doliczony zostanie podatek od towarów i usług VAT w stawce obowiązującej w dniu sprzedaży. Na dzień dzisiejszy podaję, iż jest to stawka 23%, tym samym kwota podatku VAT wynosi 100.740,00 zł (słownie: sto tysięcy siedemset czterdzieści złotych 00/100). Tak więc łącznie minimalna kwota netto + VAT wynosi 538.740,00 zł (słownie: pięćset trzydzieści osiem tysięcy siedemset czterdzieści złotych 00/100).

Sprzedaż może nastąpić za cenę nie niższą niż cena minimalna netto + VAT.

III. Organizacja postępowania na sprzedaż

1. Postępowanie na sprzedaż z wolnej ręki ma charakter pisemny, ofertowy.
2. Oferta o najwyższej proponowanej cenie sprzedaży spełniająca warunki wskazane w pkt. IV niniejszego Regulaminu wiąże oferenta i stanowi najkorzystniejszą ofertę w toku postępowania.
3. Wyboru najkorzystniejszej oferty dokona syndyk masy upadłości.
4. Warunkiem uczestnictwa w postępowaniu na sprzedaż nieruchomości jest wpłacenie wadium w terminie wskazanym w ust. 6 pkt. III Regulaminu w wysokości **40.000,00 zł** (słownie: czterdzieści tysięcy złotych) na rachunek bankowy masy upadłości w PKO BP o numerze: **57 1020 4027 0000 1002 1479 9664** z oznaczeniem na przelewie: „wadium”.
5. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta została wybrana, będzie zaliczone na poczet ceny nabycia przez niego przedmiotu sprzedaży.
6. Wadium należy uiścić najpóźniej **do dnia 24 marca 2025r.** roku, przy czym o potwierdzeniu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek bankowy wskazany w pkt III.4 niniejszego Regulaminu.

IV. Oferta

Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:

1. Dane oferenta: imię i nazwisko, nazwę firmę (o ile dotyczy) oraz dokładny adres oferenta i numer telefonu kontaktowego oraz adres mailowy do kontaktu.
2. Osoby prawne winny złożyć aktualny dokument wskazujący status prawny oferenta (zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub aktualny odpis z Rejestru Przedsiębiorców KRS) wraz z oświadczeniem, że wszystkie wpisy oraz dane w nim zawarte pozostają aktualne na dzień złożenia oferty, kopie decyzji o nadaniu numeru identyfikacji podatkowej NIP i nadaniu numeru identyfikacyjnego REGON.

Osoby fizyczne winny złożyć kserokopię dowodu osobistego.

Osoby zagraniczne powinny przedłożyć:

- oryginał lub poświadczoną notarialnie kopię z właściwego rejestru przedsiębiorców wraz z tłumaczeniem sporządzonym przez tłumacza przysięgłego wydane w okresie do 1 miesiąca przed datą ogłoszenia o sprzedaży,
 - oferenci z krajów spoza Unii Europejskiej winni przestawić zgodę bądź wystąpienie o zgodę do Ministra Spraw Wewnętrznych Rzeczypospolitej Polskiej,
 - w przypadku oddziałów osób zagranicznych mających siedzibę na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, także odpis z Krajowego Rejestru Sądowego potwierdzający rejestrację oddziału,
 - w przypadku przedstawicielstwa osoby zagranicznej także zaświadczenie o wpisie do rejestru przedstawicielstw.
3. Kserokopię wpłaty wadium poświadczoną przez osobę lub osoby uprawnione do reprezentacji lub potwierdzenie przelewu stanowiący wydruk komputerowy bankowości elektronicznej.
 4. Oferowaną cenę (jednoznaczne oznaczenie cyfrowe i słowne).
 5. Oświadczenie oferenta, że oferent nie jest syndykiem lub sędzią–komisarzem ani też małżonkiem, wstępnym, zstępnym, rodzeństwem oraz powinowatym w tej samej linii lub stopniu syndyka lub sędziego–komisarza.
 6. Oświadczenie oferenta, że nie wszczęto wobec niego postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego.
 7. Wszelkie zezwolenia, promesy lub zgody, jeżeli ze względu na osobę czy firmę nabywcy są wymagane według stanu prawnego na dzień złożenia oferty.
 8. Oświadczenia:
 - o zapoznaniu się z regulaminem postępowania na sprzedaż i braku jakichkolwiek zastrzeżeń z tego tytułu,
 - zapoznaniu się z operatem szacunkowym nieruchomości gruntowej oraz stanem faktycznym i prawnym nieruchomości i braku jakichkolwiek zastrzeżeń z tego tytułu,
 - stanowiącego, że oferent jest związany ofertą od chwili wpłacenia wadium do dnia zawarcia umowy przeniesienia prawa przedmiotu sprzedaży.
 9. Zobowiązanie oferenta do pokrycia wszystkich kosztów i opłat związanych z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości.
 10. Podpisy osób uprawnionych do reprezentacji i składania oświadczeń woli w zakresie nabycia majątku w imieniu oferenta, w przypadku podmiotów zagranicznych wymagane jest poświadczenie zgodności podpisu przez notariusza lub konsula Rzeczypospolitej Polskiej właściwego ze względu na siedzibę osoby zagranicznej.

Oferenci działający przez pełnomocników zobowiązani są dodatkowo do złożenia dokumentu pełnomocnictwa w oryginale. Pełnomocnictwo powinno dokładnie określać zakres umocowania pełnomocnika pod rygorem odrzucenia oferty na skutek przyjęcia, że pełnomocnik nie jest prawidłowo umocowany.

Pełnomocnictwo udzielone przez osoby zagraniczne powinno być przedłożone wraz z tłumaczeniem na język polski sporządzonym przez tłumacza przysięgłego; nadto powinno być opatrzone czytelnym podpisem mocodawcy oraz zawierać imię, nazwisko oraz funkcję mocodawcy wraz z poświadczeniem za zgodność z oryginałem przez notariusza lub właściwego ze względu na siedzibę osoby zagranicznej konsula Rzeczypospolitej Polskiej.

11. Pisemne oferty pod rygorem ich zwrotu należy składać w języku polskim osobiście, przesyłką pocztową, listem poleconym albo przesyłką kurierską w zamkniętych kopertach z napisem: „Oferta na zakup nieruchomości INSTYTUT” w terminie **do dnia 25 marca 2025r. do godziny 13:00** na adres: Anna Szymańska – syndyk, ul. Towarowa 37 (III piętro, firma DGA S.A.), 61-896 Poznań.

V. Rozstrzygnięcie postępowania

1. Otwarcie ofert nastąpi **w dniu 25 marca 2025 roku o godzinie 13.30** w siedzibie Biura Syndyka Anny Szymańskiej w Poznaniu przy ul. Towarowej 37 (III piętro, firma DGA S.A.).
2. Syndyk zastrzega sobie prawo przeprowadzenia dodatkowych negocjacji w razie, gdyby zbieżność ofert uniemożliwiała ich wybór. W takim przypadku syndyk przeprowadza dodatkowe negocjacje pisemne w formie elektronicznej w ciągu 3 dni roboczych od dnia otwarcia ofert. Oferent, którego oferta zostanie wybrana w procesie dodatkowych negocjacji będzie zobowiązany do przesłania w formie pisemnej w ciągu 5 dni roboczych, podpisanej przez osobę uprawnioną, na adres Biura syndyka potwierdzenia złożonej elektronicznie oferty.
3. Syndyk niezwłocznie po przeprowadzeniu postępowania poinformuje oferentów o przyjęciu lub odrzuceniu ich oferty.
4. Oferta, która nie została wybrana przez syndyka przestaje wiązać oferenta z chwilą ogłoszenia wyboru zwycięskiej oferty lub innego zakończenia postępowania w sposób wynikający z niniejszego regulaminu lub obowiązujących przepisów prawa.
5. Z zastrzeżeniem uprawnień sędziego-komisarza, syndyk ma prawo swobodnego wyboru oferty, odstąpienia od postępowania lub jego unieważnienia w całości lub w części bez podania przyczyny oraz ma prawo do unieważnienia wyniku postępowania lub odstąpienia od oferty w całości lub w części bez podania przyczyny.
6. Postępowanie zostanie przeprowadzone także w przypadku, gdy wpłynie tylko jedna oferta.

VI. Warunki zawarcia umowy sprzedaży

1. Syndyk zawiera warunkową umowę sprzedaży w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od dnia wyboru oferenta.
2. Warunkiem zawarcia umowy sprzedaży jest zapłata całej ceny na rachunek bankowy wskazany do wpłaty wadium najpóźniej w przeddzień zawarcia aktu notarialnego - umowy przenoszącej własność nieruchomości; środki pieniężne tytułem zapłaty całej ceny (z potrąceniem kwoty wpłaconego wadium) muszą znajdować się w tym dniu na wskazanym rachunku bankowym masy upadłości.

3. Za dzień zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy wskazany w niniejszym Regulaminie.
4. Brak zapłaty całości ceny w terminie powoduje unieważnienie postępowania.
5. Nabywca, który uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży traci wadium na rzecz masy upadłości.
6. Oferent, który nie zawrze umowy w terminie i na warunkach zawartych w niniejszym Regulaminie, traci wadium. W tym wypadku, niezależnie od utraty wadium, oferent zobowiązany jest do pokrycia wszystkich kosztów i opłat związanych z przygotowaniem umowy przez syndyka.
7. Wadium oferentów, których oferty nie zostały wybrane zostanie zwrócone bez odsetek na rachunek bankowy wskazany przez oferentów w terminie 7 dni od dnia zakończenia postępowania.
8. Termin i miejsce zawarcia umowy sprzedaży wyznacza syndyk.
9. Wszelkie opłaty i koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży ponosi w całości wyłącznie strona kupująca przedmiot niniejszego postępowania.

Poznań, dnia 21 lutego 2025r.

Anna Szymańska
syndyk