

## **REGULAMIN PRZETARGU**

pisemnego ofertowego  
na sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład masy upadłości

**w postępowaniu upadłościowym oznaczonym sygnaturą akt VI GUp 112/16 toczącym się przed Sądem Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy, przy ul. Piekarniczej 10.**

### **§1**

1. Regulamin niniejszy [dalej Regulamin Przetargu] dotyczy przetargu pisemnego na sprzedaż nieruchomości upadłego spółki pod firmą Starogardzkie Przedsiębiorstwo Budowlane „S-BUD” S.A. w upadłości z siedzibą w Starogardzie Gdańskim wchodzących w skład masy upadłości na podstawie art. 320 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (Dz.U. 60, poz. 535 z póź. zm.) za cenę nie niższą niż cena wywoławcza określona w §3 Regulaminu Przetargu.
2. Ogłoszenie o przeprowadzeniu przetargu zostanie opublikowane w dzienniku o zasięgu ogólnokrajowym, co najmniej na czternaście dni przed terminem składania ofert oraz poprzez zamieszczenie ogłoszenia w budynku sądowym na okres 14 dni.
3. Organizatorem przetargu jest syndyk masy upadłości spółki pod firmą Starogardzkie Przedsiębiorstwo Budowlane „S-BUD” S.A. w upadłości z siedzibą w Starogardzie Gdańskim.

### **§2**

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zawiera:

- formę przetargu,
- nazwę i siedzibę organizatora przetargu,
- miejsce, w którym odbywa się przetarg,
- termin i godzinę przeprowadzenia przetargu,
- opis przedmiotu przetargu,
- termin złożenia ofert,
- wysokość wadium oraz termin i sposób jego wpłaty,
- informację o sposobie udostępnienia i możliwości zapoznania się z Regulaminem Przetargu,
- zastrzeżenia o prawie wyboru oferty zakupu.

### §3

I. Przedmiotem przetargu jest:

sprzedaż nieruchomości obejmującej:

- a) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości Starogardzie Gdańskim, gmina Starogard Gdański, powiat Starogardzki, województwo pomorskie, obejmującej działki nr 47/3, dz.nr.47/4, dz.nr.60/9, dz.nr.60/10, dz.nr.60/14, dz.nr.60/15, o łącznej powierzchni 2,2669 ha, dla której Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim prowadzi Księgę Wieczystą KW nr GD1A/00044487/4 za cenę wywoławczą nie niższą niż ok. 70 % wartości oszacowania tj. za kwotę nie niższą niż 2.099.000,00 zł (słownie: dwa miliony dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych 00/100) plus ewentualny podatek VAT,
- b) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości Starogardzie Gdańskim, gmina Starogard Gdański, powiat Starogardzki, województwo pomorskie, obejmującej działkę nr 60/16, o powierzchni 1.0165 ha, dla której Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim prowadzi Księgę Wieczystą KW nr GD1A/00051602/9 za cenę wywoławczą nie niższą niż ok. 70 % wartości oszacowania tj. za kwotę nie niższą niż 399.000,00 zł (słownie: trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych 00/100) plus ewentualny podatek VAT;

istnieje możliwość oddzielnego sprzedawania przedmiotowych praw

II. Sprzedaż i nabycie nieruchomości nastąpi w takim stanie, w jakim znajdują się one w dacie sprzedaży.

### § 4

1. Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, pod warunkiem wpłaty przez nie wadium.
2. Oferentów może być nieograniczona ilość.
3. W przetargu nie mogą uczestniczyć:
  - a) syndyk i sędzia-komisarz,
  - b) reprezentanci i przedstawiciele upadłego, jak również jego wspólnicy lub akcjonariusze,
  - c) upadły,

- d) osoby będące wstępnymi, zstępnymi, rodzeństwem osób wymienionych w §4 ust. 3 pkt. a- c, jak również osoby pozostające z nimi w bliskim stosunku,
- e) oferenci, w stosunku do których złożono wnioski o ogłoszenie upadłości lub toczy się postępowanie upadłościowe jak również podmioty wobec których otwarto postępowanie likwidacyjne;
- f) spółki powiązane, ich wspólnicy, reprezentanci lub małżonkowie tych osób.

## § 5

1. Oferty należy składać **do dnia 19 listopada 2019 roku** osobiście w biurze podawczym VI Wydziału Gospodarczego Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku przy ul. Piekarniczej 10, 80-126 Gdańsk bądź za pośrednictwem poczty.
2. Oferty należy składać w zapieczętowanych kopertach, w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z ich treścią.
3. Kopertę należy zaadresować:

**VI Wydział Gospodarczy Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku**  
**ul. Piekarnicza 10, 80-126 Gdańsk**  
**Sędzia Komisarz SSR Anna Morawska**  
**sygnatura akt VI GUp 112/16**  
**oferta na przetarg nieruchomości**  
**Starogardzkie Przedsiębiorstwo Budowlane „S-BUD” S.A. w upadłości z siedzibą w**  
**Starogardzie Gdańskim.**

**Słowa „oferta na przetarg nieruchomości” zamieszczone na kopercie, zgodnie z paragrafem 5 ust 3 niniejszego regulaminu, winny być wpisane kolorem CZERWONYM.**

4. Niedopuszczalne jest złożenie przez jednego oferenta więcej niż jednej oferty na tę samą nieruchomość opisaną w §3 ust. Ia oraz Ib niniejszego regulaminu. Tak skonstruowana oferta podlegać będzie odrzuceniu.
5. Każdy oferent może złożyć ofertę na zakup jednej, kilku bądź wszystkich z wystawionych do sprzedaży nieruchomości opisanych w §3 ust. Ia oraz Ib niniejszego regulaminu, z tym zastrzeżeniem, iż w ofercie zostanie odmiennie wskazana oferowana cena dla każdej z objętych ofertą nieruchomości. Oferta niespełniająca w/w zastrzeżenia podlegać będzie odrzuceniu.
6. W przypadku przesłania oferty pocztą, jako dzień złożenia oferty liczy się dzień wpływu oferty do VI Wydziału Gospodarczego Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku.
7. Oferty, które wpłyną po wyznaczonym terminie, o którym mowa w §5 ust. 1 zostaną odrzucone.
8. Oferent może, przed upływem terminu do składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę. W celu dokonania zmiany lub wycofania oferty, oferent złoży kolejną zapieczętowaną

kopertę, oznaczoną jak w opisano w §5 ust. 2-3, z dodaniem słowa: "Zmiana" lub "Wycofanie".

9. Oferent nie może wycofać oferty ani wprowadzić jakichkolwiek zmian w treści oferty po upływie terminu składania ofert.

## § 6

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej netto wskazanej w §3 ust. Ia oraz Ib Regulaminu Przetargu dla każdej z nieruchomości, których dotyczy oferta lub oferty.
2. Wadium płatne jest przelewem na rachunek bankowy spółki pod firmą Starogardzkie Przedsiębiorstwo Budowlane „S-BUD” S.A. w upadłości z siedzibą w Starogardzie Gdańskim w Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie numer rachunku:  
**64 1090 1102 0000 0001 3331 1192**
3. Wadium należy wpłacić najpóźniej **w dniu 19 listopada 2019 roku** pod rygorem odrzucenia oferty. Za termin wpłaty uważany jest termin wpływu wadium na wskazany w §6 ust. 2 rachunek bankowy.

## § 7

1. Oferta - pod rygorem odrzucenia - powinna być sporządzona w języku polskim i winna zawierać:
  - a) imię, nazwisko i adres w przypadku osób fizycznych składających ofertę oraz nazwę i siedzibę działalności gospodarczej, w przypadku jej prowadzenia, ewentualnie nazwę, adres siedziby oraz formę prawną w przypadku, gdy oferta składana będzie przez inne niż osoby fizyczne podmioty,
  - b) aktualny odpis z KRS lub innych właściwych rejestrów,
  - c) wskazanie numerów NIP i REGON, poprzez złożenie decyzji o nadaniu tych numerów lub złożenie oświadczenia odpowiedniej treści w tym zakresie,
  - d) wskazanie nieruchomości, której dotyczy oferta,
  - e) oferowaną cenę nabycia netto wyrażoną odrębnie, kwotowo, dla każdej nieruchomości objętej ofertą, która to cena nie może być niższa niż cena wywoławcza określona w §3 ust. Ia oraz Ib Regulaminu Przetargu,
  - f) oświadczenie o zobowiązaniu się oferenta jako przyszłego nabywcy do pokrycia wszystkich kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy oraz z przeniesieniem własności nieruchomości,
  - g) oświadczenie o zapoznaniu się oraz o przyjęciu warunków Regulaminu Przetargu,
  - h) oświadczenie, iż oferent nie należy do kręgu podmiotów, o których mowa w §4 ust. 3 Regulaminu Przetargu,
  - i) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, których dotyczy oferta lub oferty oraz ich stanem technicznym oraz nie wnosi do nich zastrzeżeń i wyraża zgodę na wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na mocy art. 558 § 1 kodeksu cywilnego,
  - j) promesę zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w przypadku oferentów będących osobami zagranicznym, jeśli mają ustawowy obowiązek uzyskania

- zezwoleń na nabycie nieruchomości,
- k) pisemne oświadczenie, iż finansującym zakup przedmiotu przetargu jest oferent lub bank albo inny podmiot;
  - l) dowód wpłaty wadium w pełnej wysokości, opłaconego z rachunku oferenta,
  - m) wskazanie banku i numeru rachunku bankowego, na który ma być zwrócone wadium w razie nie przyjęcia oferty.
2. Dokumenty sporządzone w języku obcym będą składane wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski.
  3. Oferta oraz wszelkie załączone do niej oświadczenia winny być zaopatrzone w podpisy oferenta będącego osobą fizyczną lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta niebędącego osobą fizyczną. Pełnomocnicy podmiotów uczestniczących w przetargu winni ponadto przedstawić umocowanie z podpisami notarialnie poświadczonymi osób udzielających pełnomocnictwa (nie dotyczy pełnomocnictwa udzielonego adwokatowi lub radcy prawnemu, które może być przez nich uwierzytelnione), ze wskazaniem umocowania do konkretnych czynności w ramach niniejszego przetargu.
  4. Wszystkie dokumenty będące załącznikami do oferty winny zostać złożone w oryginale lub kopii notarialnie poświadczonych za zgodność z oryginałem pod rygorem odrzucenia oferty, dokumenty składane w postępowaniu przetargowym mogą być uwierzytelnione przez występującego w sprawie pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym
  5. Oferta niespełniająca powyższych warunków, o których mowa w §7 ust. 1-4 Regulaminu Przetargu, w tym w szczególności nie zawierająca wszystkich dokumentów, zaświadczeń i oświadczeń zostanie odrzucona bez wzywania do ich uzupełnienia.

## § 8

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi na posiedzeniu jawnym dnia **21 listopada 2019 roku o godzinie 09.00** w budynku Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku przy ul. Piekarniczej 10, 80-126 Gdańsk w **Sali B68a**
2. Z czynności przetargowych zostanie sporządzony protokół.
3. Oferty będą otwierane oraz rozpoznawane przez syndyka w obecności sędziego-komisarza i przybyłych oferentów.
4. Przystępując do przetargu syndyk, w celu ustalenia, które oferty spełniają warunki przetargu lub podlegają odrzuceniu, wykonuje następujące czynności:
  - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
  - b) ustala liczbę złożonych ofert oraz sprawdza, czy wadia zostały wpłacone,
  - c) otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
    - odpowiadają warunkom regulaminu przetargu, w tym w szczególności zawierają wszystkie niezbędne dokumenty, zaświadczenia i oświadczenia;
    - zostały złożone w wyznaczonym terminie;
    - zostały podpisane przez osoby należące do tego umocowane,
    - zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta;
    - są czytelne i nie budzą wątpliwości.
5. Po ustaleniu liczby ofert spełniających warunki przetargu syndyk dokonuje szczegółowej

analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich dla każdej nieruchomości, o której mowa w §3 ust. I lub stwierdza, że nie dokonał wyboru żadnej ze złożonych ofert odrębnie dla każdej nieruchomości.

6. Po przybyciu do sali, w której nastąpi otwarcie i rozpoznanie ofert, oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości i dokumenty uprawniające do reprezentacji lub stosowne pełnomocnictwa.

### **§ 9**

Przetarg odbędzie się chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki regulaminu i zawierająca propozycję ceny równą co najmniej cenie wywoławczej określonej w §3 ust. Ia lub Ib Regulaminu Przetargu.

### **§ 10**

1. W przypadku, gdy złożone zostaną równorzędne oferty dotyczące tych samych nieruchomości syndyk może dokonać swobodnego wyboru oferty lub przeprowadzić dodatkową aukcję z udziałem oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty.
2. W przypadku złożenia równorzędnych ofert na jedną z nieruchomości, o których mowa w §3 ust. Ia i Ib pierwszeństwo nabycia przysługuje oferentowi, który złożył także ofertę nabycia drugiej nieruchomości, pod warunkiem, że jest to oferta najwyższa lub równorzędna z ofertami złożonymi na drugą nieruchomość. W takiej sytuacji pierwszeństwo nabycia obejmuje obie nieruchomości.
3. Za oferty równorzędne uznaje się oferty, w których różnica w zaoferowanej cenie nie przekracza 1.000 zł (tysiąc złotych).
4. W trakcie aukcji oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia, nie niższe niż o 5.000 zł (pięć tysięcy złotych).
5. Po ustaniu zgłaszania postąpień syndyk wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka aukcję.
6. W przypadku, gdyby żaden z oferentów nie zaoferował postąpienia tylko pozostał przy cenie wskazanej w ofercie, syndyk dokona swobodnego wyboru oferty. Kryteria wyboru oferty syndyk ogłosi podczas wyboru oferty.

### **§ 11**

1. Wybór oferty dokonany przez syndyka nabiera mocy prawnej po zatwierdzeniu przez sędziego-komisarza.
2. Sędzia-komisarz wydaje postanowienie zatwierdzające wybór oferty na posiedzeniu, na którym rozpoznano oferty.
3. Sędzia-komisarz może odroczyć wydanie postanowienia o siedem dni. W takim przypadku informacja o treści wydanego postanowienia o wyborze oferty podlega obwieszczeniu w budynku Sądu Rejonowego Gdańsk Północ VI Wydział Gospodarczy ul. Piekarnicza 10.
4. Niezależnie od tego, wszyscy uczestnicy przetargu zostaną powiadomieni pisemnie o wyniku przetargu albo o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru.

### **§ 12**

Oferentowi, którego oferta zostanie przyjęta, wadium zostanie zarachowane na poczet ceny.

### § 13

1. Wadium wpłacone przez oferentów, których oferty nie zostaną wybrane, podlega niezwłocznemu zwrotowi w całości i bez oprocentowania na wskazany przez oferenta w treści oferty rachunek bankowy.
2. Wadium zostanie zwrócone także w przypadku unieważnienia albo odwołania przetargu.
3. Zastrzega się utratę wadium na rzecz masy upadłości w przypadku uchylenia się oferenta od zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży przedmiotu przetargu albo przedwstępnej umowy sprzedaży w terminie wyznaczonym przez organizatora. Kwota wpłaconego wadium ulega również przepadkowi w przypadku gdy wyłonionym nabywcą zostanie cudzoziemiec, który nie przedstawił syndykowi w terminie 7 miesięcy licząc od dnia powiadomienia go o wyniku przetargu, prawomocnej zgody właściwego Ministra na nabycie nieruchomości będących przedmiotem przetargu, jeśli zgoda taka jest wymaga przepisami prawa.

### § 14

1. Zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego dla każdej nieruchomości nastąpi w terminie czterech miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia sędziego-komisarza o zatwierdzeniu wyboru oferty nabycia w siedzibie notariusza wskazanego przez organizatora, z zastrzeżeniem ustępu 2. Nie przewiduje się możliwości zawarcia umowy przedwstępnej czy warunkowej na zakup nieruchomości, chyba że wynika to z przepisów ustawy. Termin ten w uzasadnionych przypadkach może zostać wydłużony przez organizatora.
2. W przypadku, gdy wyłonionym nabywcą będzie cudzoziemiec (w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców) zobowiązany jest on w terminie 7 dni od daty powiadomienia go o wyniku rozstrzygnięcia przetargu do złożenia wniosku do właściwego Ministra w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, gdy termin ten nie zostanie zachowany a zgoda nie zostanie udzielona prawomocnie w terminie 6 miesięcy od daty powiadomienia go o wyniku rozstrzygnięcia przetargu wadium przepada na rzecz sprzedającego.
3. Warunkiem zawarcia umowy sprzedaży, jest stwierdzenie wpływu ustalonej w przetargu ceny nabycia pomniejszonej o wpłacone wadium na rachunek bankowy masy upadłości przed dniem podpisania umowy notarialnej, w przeciwnym razie sprzedający ma prawo od umowy odstąpić zaś wadium przepada na jego rzecz.
4. Zapłata ceny, o której mowa w §14 ust. 3 musi nastąpić w drodze przelewu bankowego bezpośrednio z konta kupującego lub innego podmiotu objętego oświadczeniem, o którym mowa w § 7 pkt 1 k, w przeciwnym razie sprzedający ma prawo od umowy odstąpić zaś wadium przepada na jego rzecz.
5. Wybrany w drodze przetargu oferent jest zobowiązany, celem przygotowania umowy sprzedaży do dostarczenia wszelkich dokumentów, których wymaga notariusz w określonym przez niego terminie pod rygorem odstąpienia od umowy przez sprzedającego i zatrzymania wadium.

6. Potrącenie wierzytelności przysługujących nabywcy w stosunku do upadłego z ceną nabycia jest niedopuszczalne.

### **§ 15**

1. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy.
2. Nabywca nieruchomości nabywa ją w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego.
3. Sprzedaż nieruchomości ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
4. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości. Wniosek o wykreślenie składa nabywca, którego obciążają również koszty wykreślenia hipotek.
5. Jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy z winy oferenta sędzia-komisarz wydaje postanowienie o ogłoszeniu nowego przetargu. Oferent, z którym nie doszło do zawarcia umowy, nie może uczestniczyć w nowym przetargu

### **§ 16**

1. Syndyk zastrzega sobie prawo:
  - a) odstąpienia od przetargu lub też unieważnienia przetargu w całości lub w części ze wskazaniem jakiego elementu będącego przedmiotem przetargu decyzja dotyczy bez podania przyczyny;
  - b) niedokonania wyboru oferty bez podania przyczyny.
2. W przypadkach określonych w §16 ust. 1 syndyk dokona zwrotu wpłaconego przez oferentów wadium bez oprocentowania na wskazany w treści ofert rachunek bankowy.

### **§ 17**

1. Niniejszy Regulamin Przetargu wyłożony zostanie do wglądu osób zainteresowanych w biurze przedsiębiorstwa w Gdańsku przy ul. Budowlanych 7 w dni powszednie w godzinach od 8.00 do 15.00 oraz w Sekretariacie VI Wydziału Gospodarczego Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku ul. Piekarnicza 10 w godzinach i dniach urzędowania Sądu.
2. Przedmiot przetargu można oglądać, po uzgodnieniu terminu wizyty pod numerem telefonu 601-457-294 lub 501-790-059 od daty ukazania się ogłoszenia do dnia poprzedzającego ostatni dzień składania ofert od poniedziałku do piątku w godzinach od 9.00 do 15.00.
3. Dokumentacja przetargowa przechowywana będzie w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku w Sekretariacie VI Wydziału Gospodarczego ul. Piekarnicza 10.
4. Złożone na potrzeby przetargu oferty i związana z nimi dokumentacja nie podlega zwrotowi i pozostaje w aktach upadłościowych.

### **§ 18**

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.



