

**REGULAMIN SPRZEDAŻY  
KOMPLEKSU NIERUCHOMOŚCI  
W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM  
AGNIESZKI JANIK  
W SPRAWIE O SYGN. AKT IX GUp 452/21**

**§ 1**

1. Niniejszy regulamin („**Regulamin**”) obejmuje warunki uczestnictwa oraz wyłonienia nabywcy w procesie sprzedaży składnika masy upadłości Agnieszki Janik w postaci kompleksu nieruchomości (o łącznej powierzchni 7,4900 ha, zabudowanych szklarniami), w skład którego wchodzi:
  - a) nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w miejscowości Osiny, stanowiąca działki ewidencyjne nr 197, 199/1 i 195, o łącznej powierzchni 1,1600 ha, KW nr LU1O/00004712/6;
  - b) nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w miejscowości Osiny, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 199/2, o łącznej powierzchni 0,3900 ha, KW nr LU1O/00008685/5;
  - c) nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w miejscowości Osiny, stanowiąca działki ewidencyjne nr 221/2, 223/4 i 219, o łącznej powierzchni 1,2852 ha, KW nr LU1O/00051260/6;
  - d) nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w miejscowości Osiny, stanowiąca działki ewidencyjne nr 226/4, 228/2 i 229, o łącznej powierzchni 0,6232 ha, KW nr LU1O/00053815/6;
  - e) nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w miejscowości Osiny stanowiąca działki ewidencyjne nr 221/1, 223/3, 227, 226/3, 228/1, 226/2 i 223/5, o łącznej powierzchni 1,9355 ha, KW nr LU1O/00056396/3;
  - f) nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w miejscowości Osiny, stanowiąca działki ewidencyjne nr 213, 215, 217 i 223/6, o łącznej powierzchni 1,1661 ha, KW nr LU1O/00063771/8;
  - g) nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w miejscowości Osiny, stanowiąca działki ewidencyjne nr 201/1 i 201/2, o łącznej powierzchni 0,9300 ha, KW nr LU1O/00019098/3dalej łącznie zwanymi jako „**Przedmiot Sprzedaży**”.
2. Wszystkie wymienione w ust. 1 nieruchomości są sprzedawane łącznie.
3. Przedmiot Sprzedaży jest sprzedawany w postępowaniu upadłościowym Agnieszki Janik, toczącym się przed Sądem Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych w sprawie o sygn. akt IX GUp 452/21.
4. Szczegółowe informacje odnośnie do Przedmiotu Sprzedaży zostały objęte w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Agnieszkę Wolińską.
5. Czynności wyrażone w Regulaminie mogą być podejmowane osobiście przez syndyka masy

upadłości Agnieszki Janik („Syndyk”) lub jego pełnomocnika.

## § 2

Sprzedaż nastąpi w trybie z wolnej ręki, w drodze nieograniczonego pisemnego konkursu ofert. W warunkach opisanych w Regulaminie zostanie przeprowadzona aukcja.

## § 3

1. **Cena minimalna** wynosi **3 112 420,20 zł** (trzy miliony sto dwanaście tysięcy czterysta dwadzieścia złotych 20/100).
2. Cena minimalna 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 Przedmiotu Sprzedaży.
3. 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 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 oraz wystawienia i dostarczenia kupującemu faktury potwierdzającej wysokość zobowiązania podatkowego. Syndyk nie ponosi odpowiedzialności z tytułu szkody, która mogłaby ewentualnie wyniknąć ze zdarzenia opisanego w zdaniu poprzedzającym.

## § 4

1. **Oferty** należy składać w terminie **do dnia 17 maja 2024 r.** godz. 15:00 na adres kancelarii Syndyka: Łukasz Błaszczuk, syndyk masy upadłości – ul. Łowicka 51/32, 02-535 Warszawa.
2. Decydująca jest data wpływu oferty do kancelarii. Oferta, która wpłynęła po terminie nie będzie rozpatrywana.
3. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie.
4. Oferta, sporządzona w języku polskim, 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) oferowaną cenę nabycia Przedmiotu Sprzedaży, przy czym powinna być wyrażona kwotowo i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza. W przypadku rozbieżności kwot, 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, w tym kosztów wynagrodzenia za sporządzenie świadectwa

charakterystyki energetycznej;

- f) oświadczenie o przyjęciu wszystkich warunków sprzedaży wyrażonych w Regulaminie;
  - g) oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu Sprzedaży oraz jej 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 nabywcy;
  - j) w przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał pełnomocnictwa do reprezentacji oferenta w całym procesie sprzedaży – w tym również podczas ewentualnej aukcji;
  - k) wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku nie wybrania oferty;
  - l) podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach;
  - m) oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w ust. 7 poniżej;
  - n) 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 pisemnej 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.
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 Rzeczypospolitej 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.

## § 5

1. Warunkiem złożenia skutecznej oferty jest wpłacenie **wadium** w wysokości **300 000,00 zł** (trzysta tysięcy złotych 00/100) w terminie do dnia 17 maja 2024 r. Przez wpłatę wadium rozumie się wyłącznie uznanie rachunku bankowego masy upadłości Agnieszki Janik.

2. Wadium należy wpłacić wyłącznie przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Agnieszki Janik nr 65 1050 1025 1000 0092 8981 8123 (ING Bank Śląski S.A.) z dopiskiem „Wadium – Osiny”.
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 Regulamin zwracana jest niezwłocznie wyłącznie przelewem na rachunek bankowy wskazany przez oferenta.

## § 6

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 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 nie 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 100 000,00 zł (sto tysięcy złotych 00/100). 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.
2. Syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
3. O formie przeprowadzenia aukcji, jej miejscu i terminie Syndyk zawiadomi oferentów w formie wiadomości e-mail na adresy wskazane w ofertach.
4. 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 wylonienia nabywcy Przedmiotu Sprzedaży.

## § 7

1. Wybór oferenta dokonany przez Syndyka nie wymaga zatwierdzenia przez sędziego-komisarza.
2. Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę przed podpisaniem umowy sprzedaży Przedmiotu Sprzedaży wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości

Agnieszki Janik wskazany przez Syndyka - najpóźniej do dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu 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 § 7 ust. 4 poniżej, wadium wpłacone przez oferenta ulega przypadkowi na rzecz masy upadłości Agnieszki Janik.
4. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest zawrzeć umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego w terminie wskazanym przez syndyka; termin ten nie może przypadać przed upływem dwu tygodni od dnia zawiadomienia o wyborze oferty w formie e-mail. Wyboru notariusza dokonuje samodzielnie Syndyk.
5. Wszystkie koszty zawarcia umowy, w tym koszty sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej ponosi kupujący.
6. Wydanie kupującemu Przedmiotu Sprzedaży nastąpi po 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.
7. Potrącenie wierzytelności przysługującej ewentualnie kupującemu wobec Agnieszki Janik z wierzytelnością o zapłatę ceny jest niedopuszczalne.
8. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia procesu sprzedaży bez dokonania wyboru oferty.

#### **§ 8**

Oferenci akceptują, iż Przedmiot Sprzedaży może być w posiadaniu Agnieszki Janik i/lub osoby trzeciej (tj. osoby innej niż Agnieszka Janik) oraz że Syndyk nie ma obowiązku podejmowania czynności mających na celu wydanie kupującemu Przedmiotu Sprzedaży wolnego od osób lub rzeczy, w tym do wnoszenia powództwa o jego wydanie. Taki stan rzeczy nie stanowi podstawy żadnych praw lub roszczeń, zwłaszcza do uchylania się przez oferenta, którego oferta została wybrana, od zawarcia umowy sprzedaży ani do żądania obniżenia ceny.

#### **§ 9**

1. Wiążącej interpretacji Regulaminu dokonuje Syndyk.
2. Syndyk ma prawo do odwołania procesu sprzedaży realizowanego na podstawie Regulaminu bez podania przyczyny na każdym etapie, w tym po wyborze oferty (tj. w tym również do odstąpienia od stosunku zobowiązującego do zawarcia umowy sprzedaży, wynikającego z wyboru oferty).