

R E G U L A M I N

SPRZEDAŻY

**prawa własności nieruchomości położonej
przy ul. Komorowickiej 98
w Bielsku-Białej
wchodzącej w skład masy upadłości**

KOMOROWICKA SP. Z O.O.

sygn. akt BB1B/GUp/4/2024

z dnia 17 kwietnia 2025 roku

Regulamin określa warunki sprzedaży przez Syndyka masy upadłości spółki Komorowicka Sp. z o.o. zwanego dalej „**Organizatorem konkursu ofert**”, w trybie z wolnej ręki w formie pisemnego konkursu ofert, w trybie przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo Upadłościowe (tj. Dz.U. z 2022, poz. 1520), prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, przysługującego spółce Komorowicka Sp. z o.o. w upadłości położonej w Bielsku-Białej przy ul. Komorowickiej 98.

Przedmiotem konkursu ofert jest:

1. prawo własności nieruchomości gruntowej składającej się z dwóch działek nr:
 - a) **4415/51** o pow. 400 m² zabudowanej budynkiem biurowo-usługowym o łącznej pow. użytkowej 399,67 m², w którym znajdują się następujące lokale:
 - 1) lokal usługowo-handlowy o pow. 116,95 m²,
 - 2) lokal biurowy o pow. 32,66 m²,
 - 3) lokal mieszkalny o pow. 80,48 m²,
 - 4) lokal mieszkalny o pow. 61,24 m²,
 - 5) lokal mieszkalny o pow. 54,10 m²,
 - 6) lokal mieszkalny o pow. 54,24 m²,
 - b) **4415/55** o pow. 334 m² zabudowanej zawaloną halą magazynową o konstrukcji stalowej, położonych w Bielsku-Białej przy ul. Komorowickiej 98, objętych księgą wieczystą nr BB1B/00064490/4.
1. Cena wywoławcza sprzedaży stanowi 80% wartości oszacowania dla sprzedaży wymuszonej określonej w operacie szacunkowym z dnia 13.09.2024 r. i wynosi nie mniej niż:
 - a) **działka nr 4415/51 – 2 281 600,00 zł netto** (słownie: dwa miliony dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy sześćset złotych zero groszy),
 - b) **działka nr 4415/55 – 159 727,20 zł netto** (słownie: sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia siedem złotych dwadzieścia groszy).
2. Cena sprzedaży określona na podstawie pkt. 1 zostanie powiększona o podatek od towarów i usług (VAT) w przypadku istnienia ku temu podstawy w świetle obowiązujących przepisów.

§ 1

1. Konkurs ofert organizowany jest przez Krzysztofa Kubicę Syndyka masy upadłości Komorowicka Sp. z o.o. powołanego postanowieniem Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej VI Wydział Gospodarczy z dnia 22 lipca 2024 roku, sygn. akt BB1B/GU/335/2024.
2. Konkurs ofert ma na celu uzyskanie i wybór najkorzystniejszej dla masy upadłości oferty.
3. Ilość oferentów może być nieograniczona. W konkursie oferty mogą składać osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną.

§ 2

1. Uczestnikiem konkursu ofert nie może być:
 - a) podmiot, które nie może nabyć rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym zgodnie z art. 157a ust. 2 i 3 ustawy Prawo upadłościowe,
 - b) syndyk i sędzia-komisarz,
 - c) upadły,
 - d) pełnomocnik syndyka oraz upadłego,
 - e) oferenci, w stosunku do których ogłoszono upadłość bądź likwidację,
 - f) małżonek lub partner życiowy osób wymienionych powyżej.

2. Operat szacunkowy wyżej wskazanej nieruchomości znajduje się w aktach postępowania upadłościowego prowadzonych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych pod sygnaturą akt BB1B/GUp/4/2024 oraz jest dostępny na stronie internetowej syndyka www.restrukturyzacja-upadlosci.pl.

§ 3

1. Warunkiem przystąpienia do konkursu ofert jest złożenie pisemnej oferty w języku polskim, przesyłką pocztową – listem poleconym lub kurierem, w terminie do dnia **05.05.2025 r.** w zamkniętej kopercie na adres:

Krzysztof Kubica – syndyk masy upadłości Komorowicka Sp. z o.o.
ul. Szpitalna 18,
43-430 Skoczów
„oferta – Komorowicka”

2. W przypadku wysłania ofert drogą pocztową, o zachowaniu terminu składania ofert decyduje dzień wpływu do Biura Syndyka.
3. Pisemna oferta pod rygorem jej odrzucenia powinna zawierać:
 - a) dokładne oznaczenie składającego: imię, nazwisko (firmę), miejsce zamieszkania (siedzibę) oraz nr telefonu kontaktowego,
 - b) adres e-mail oraz oświadczenie, że oferent wyraża zgodę na doręczanie korespondencji na podany adres mailowy,
 - c) dokładne określenie nieruchomości, w szczególności wskazanie nabywanego prawa własności nieruchomości, którego oferta dotyczy, z podaniem numeru działki oraz numeru księgi wieczystej nieruchomości,
 - d) oferowaną cenę równą co najmniej cenie wywoławczej, wyrażoną cyframi i słownie; w przypadku rozbieżności decyduje cena wyrażona słownie,
 - e) w przypadku przedsiębiorców: aktualny wypis z KRS lub ewidencji działalności gospodarczej (CEIDG), oraz nr PESEL w przypadku ofert składanych przez osoby fizyczne,
 - f) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli ze względu na osobę nabywcy są one wymagane prawem, w tym oświadczenia o tym, że:
 - oferta nie jest złożona przez: małżonka, wstępnych, zstępnych, rodzeństwo, powinowatych w tej samej linii lub stopniu lub osobę pozostającą w stosunku przysposobienia w stosunku do sędziego komisarza lub syndyka;
 - oferta nie jest złożona przez osobę pozostającą w faktycznym związku z sędzią komisarzem lub syndykiem, prowadzącą z nimi wspólne gospodarstwo domowe;
 - oferta nie jest złożona przez pełnomocnika syndyka lub upadłej;
 - oferta nie jest złożona przez oferenta w stosunku, do którego ogłoszono upadłość lub likwidację;
 - oferent zobowiązuje się w przypadku wyboru jego oferty, dokonać zapłaty na rachunek bankowy prowadzony dla masy upadłości Komorowicka Sp. z o.o., całej oferowanej ceny, najpóźniej na jeden dzień roboczy przed dniem zawarciem umowy sprzedaży;
 - g) w przypadku spółek handlowych uchwałę odpowiedniego organu wyrażającą zgodę na nabycie nieruchomości,

- h) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z warunkami niniejszego regulaminu sprzedaży i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
 - i) zobowiązanie oferenta do pokrycia wszelkich opłat związanych z zakupem (taksa notarialna, opłaty sądowe, podatki i opłaty, inne),
 - j) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym oferowanego przez syndyka majątku oraz że od umowy nie odstąpi i zrzeka się rękojmi na podstawie art. 558 § 1 kodeksu cywilnego,
 - k) numer rachunku bankowego dla ewentualnego zwrotu wadium w przypadku niewygrania konkursu,
 - l) dowód wpłaty wadium,
 - m) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych oferenta (osób reprezentujących oferenta), zgodnego z Załącznikiem nr 1 do Regulaminu; w przypadku reprezentacji łącznej oświadczenie składa każdy z reprezentantów lub pełnomocników oferenta.
- 4. Uczestnicy konkursu są związani złożoną ofertą do terminu wyłonienia nabywcy, a oferent, którego oferta została wybrana do upływu terminu zawarcia umowy sprzedaży.
 - 5. Oferty nie spełniające wymogów określonych przepisami prawa i Regulaminem (w tym spóźnione, złożone w nieprawidłowej formie lub zawierające warunki lub zastrzeżenia nie dopuszczone postanowieniami Regulaminu) nie uczestniczą w postępowaniu.
 - 6. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.

§ 4

- 1. Organizator ustala wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej określonej na wstępie niniejszego Regulaminu, tj.:
 - a) dla działki **nr 4415/51 – 228 160,00 zł** (słownie: dwieście dwadzieścia osiem tysięcy sto sześćdziesiąt złotych zero gorszy),
 - b) dla działki **nr 4415/55 – 15 975,00 zł** (słownie: piętnaście tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt pięć złotych zero gorszy).
- 2. Wadium musi być wniesione przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Komorowicka Sp. z o.o. prowadzony przez Bank Millennium S.A. o numerze **19 1160 2202 0000 0003 9057 4357** z dopiskiem „wadium - Komorowicka”.
- 3. Wadium należy wnieść najpóźniej **do dnia 05.05.2025 r.**, przy czym jako termin wpłaty rozumiany jest termin uznania rachunku bankowego Organizatora.
- 4. Oferent, który nie wpłacił wadium, wpłacił wadium po terminie wskazanym wyżej lub w mniejszej wysokości niż wymagana nie będzie dopuszczony do konkursu ofert, a jego oferta nie będzie brana pod uwagę.

§ 5

- 1. Wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostaną wybrane zostanie zwrócone bez odsetek niezwłocznie (nie później niż w ciągu 7 dni) po zatwierdzeniu wyboru oferenta lub w przypadku unieważnienia konkursu ofert, odwołania konkursu ofert lub niedokonania wyboru oferty nabycia.
- 2. Oferentowi, którego wybór oferty zostanie zatwierdzony, wadium zostanie zarachowane na poczet ceny sprzedaży.

§ 6

Zastrzega się utratę wadium na rzecz Organizatora w przypadku uchylenia się oferenta od zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu konkursu ofert w terminie wyznaczonym przez Organizatora lub jeżeli nie uiszczy on ceny nabycia najpóźniej na 1 (jeden) dzień przed zawarciem umowy sprzedaży.

§ 7

Organizator zaprasza do udziału w konkursie ofert poprzez zamieszczenie ogłoszenia w co najmniej dwóch portalach internetowych związanych ze sprzedażą nieruchomości oraz na stronie internetowej syndyka: www.restrukturyzacja-upadlosci.pl, co najmniej na miesiąc przed terminem złożenia ofert zakupu.

§ 8

Ogłoszenie o konkursie ofert zawiera:

- nazwę i siedzibę Organizatora konkursu ofert,
- sposób, termin i miejsce składania ofert,
- miejsce, termin i godzinę otwarcia ofert,
- przedmiot konkursu ofert,
- wysokość wadium oraz termin i sposób jego wpłaty,
- informację o sposobie udostępnienia i możliwości zapoznania się z regulaminem sprzedaży,
- informację o sposobie zapoznania się z przedmiotem konkursu ofert,
- zastrzeżenia o prawie syndyka do zmiany warunków regulaminu sprzedaży, odwołania konkursu ofert bez podania przyczyny, unieważnienia konkursu ofert bez podania przyczyny, niedokonania wyboru oferty nabycia bez podania przyczyny.

§ 9

Sprzedaż i nabycie prawa własności nieruchomości następuje w takim stanie, w jakim się nieruchomość znajduje w dacie sprzedaży. Nie przewiduje się zawarcia umowy przedwstępnej lub warunkowej, chyba że obowiązek taki wynika z przepisów prawa.

§ 10

1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 08.05.2025 r. o godz. 14.00 w Biurze syndyka w Skoczowie przy ul. Mickiewicza 4, II piętro.
2. Termin otwarcia ofert podawany jest każdorazowo w ogłoszeniu, o którym mowa w §7.

§ 11

1. Konkurs ofert prowadzi Organizator.
2. Uczestnictwo oferentów podczas otwarcia ofert nie jest wymagane.
3. Oferenci obecni podczas otwarcia ofert okazują dokument tożsamości ze zdjęciem. Niemożliwość lub utrudnienie w ustaleniu tożsamości oferenta może spowodować odmowę przez Organizatora dopuszczenia do udziału w konkursie ofert.
4. Sprzedaż odbędzie się chociażby wpłynęła tylko jedna oferta, objęta danym etapem sprzedaży pod warunkiem, że oferowana cena jest nie niższa niż cena wywoławcza wskazana na wstępie niniejszego Regulaminu i spełnia jego wszystkie wymogi.
5. W przypadku złożenia równorzędnych, prawidłowych ofert, o wyborze oferty decyduje kolejność wpływu do biura syndyka. Z otwarcia ofert zostanie sporządzony protokół.
6. W przypadku obecności oferentów w dacie otwarcia ofert zostanie przeprowadzona dodatkowa aukcja ustna z ceną wywoławczą stanowiącą najwyższą zaoferowaną kwotę złożoną w konkursie ofert z postąpieniem o kwotę 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych zero groszy).

7. O dokonaniu wyboru oferenta syndyk zawiadomi drogą elektroniczną, telefonicznie lub pisemnie.

§ 12

1. Zawarcie umowy sprzedaży nastąpi w terminie do 4 (czterech) miesięcy od dnia wyboru oferenta w miejscu wskazanym przez Organizatora po wpłaceniu całej zaoferowanej ceny nabycia (z zaliczeniem wpłaconego wadium) na rachunek wskazany w §4 Regulaminu najpóźniej na 1 (jeden) dzień przed zawarciem umowy sprzedaży.
2. Termin określony w ust. 1 może ulec wydłużeniu w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od Organizatora.

§ 13

Niedopuszczalnym jest potrącenie wierzytelności, która przysługuje oferentowi wobec upadłego z ceną nabycia.

§ 14

Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.

§ 15

1. Jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy z winy oferenta zostanie zorganizowany kolejny konkurs ofert, w którym nie może uczestniczyć oferent, który do umowy nie przystąpił.
2. Jeżeli konkurs ofert nie doszedł do skutku albo nie został zatwierdzony wybór oferenta, zostanie wyznaczony nowy konkurs ofert.

§ 16

1. Organizator zastrzega sobie prawo do:
 - a) odstąpienia od konkursu ofert bez podania przyczyny,
 - b) unieważnienia konkursu ofert bez podania przyczyny,
 - c) niedokonania wyboru oferenta bez podania przyczyny,
 - d) zmiany regulaminu,a oferentom nie będą przysługiwały żadne roszczenia wobec Syndyka lub masy upadłości z tego tytułu.
2. Organizator nie jest zobowiązany do zwrotu ofert nieprzyjętych.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo upadłościowe oraz Kodeksu cywilnego.

§ 18

1. Osoby zainteresowane udziałem w konkursie ofert mogą uzyskać szczegółowe informacje oraz zapoznać się z niniejszym Regulaminem na stronie internetowej syndyka: www.restrukturyzacja-upadlosci.pl, pod numerem telefonu 663 505 550 lub pod adresem e-mail: biuro@restrukturyzacja-upadlosci.pl.
2. Ogłędziny nieruchomości są możliwe tylko po wcześniejszym kontakcie telefonicznym z syndykiem pod numerem telefonu 663 505 550.
3. Wszystkie informacje odnośnie stanu przedmiotu sprzedaży mają charakter informacyjny i w niczym nie wiążą syndyka.

4. Żaden z uczestników konkursu nie może powoływać się na nieznanomość przedmiotu sprzedaży, w szczególności jego stanu prawnego.
5. Spory powstałe na tle interpretacji niniejszego Regulaminu oraz procedury sprzedaży rozstrzygał będzie Sąd właściwy dla siedziby Syndyka.

§ 19

1. Mając na uwadze treść rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych — dalej RODO), Syndyk niniejszym informuje oferentów o zasadach przetwarzania ich danych osobowych.
2. Dane administratora danych osobowych: administratorem danych osobowych (dalej: „Administrator”) jest Syndyk masy upadłości Komorowicka Sp. z o.o., tj. Krzysztof Kubica, ul. Szpitalna 18, 43-430 Skoczów, tel. 663 505 550, adres e-mail: biuro@restrukturyzacja-upadlosci.pl.
3. Zgoda na przetwarzanie danych osobowych: oferent, przystępując do konkursu ofert — przez wpłacenie wadium — wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych w celach i na zasadach wskazanych w niniejszym Regulaminie. Oferent potwierdzi udzielenie zgody pisemnie wraz ze złożeniem oferty. Jeżeli oferentem jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, przedstawiciel tego oferenta wyrazi zgodę w chwili złożenia oferty.
4. Podstawy i cele przetwarzania: Administrator przetwarza dane osobowe oferentów (przedstawicieli oferentów), pozyskane bezpośrednio od nich, w celach: w odniesieniu do oferentów, na rzecz których nie nastąpi wybór oferty — weryfikacji wpłacenia wadium i przystąpienia do konkursu ofert lub aukcji, przeprowadzenia konkursu ofert lub aukcji, rozliczenia wadium; w odniesieniu do oferentów, na rzecz których nastąpi wybór oferty — także w celu zawarcia i rozliczenia umowy sprzedaży przedmiotu sprzedaży. Przetwarzanie danych osobowych odbywa się na podstawie zgody dysponenta danych, tj. oferenta, wyrażonej przez wpłacenie wadium i przystąpienie do konkursu ofert. Przetwarzanie danych osobowych jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze (obowiązek ten wynika z przepisów Prawa upadłościowego).
5. Administrator przetwarza również dane osobowe w prawnie uzasadnionym interesie, tj. w celach dowodowych dla zabezpieczenia dokumentacji i informacji na wypadek uzasadnionej potrzeby wykazania faktów, w celu ewentualnego ustalenia, dochodzenia roszczeń lub obrony przed roszczeniami.
6. Okres przetwarzania danych osobowych: dane osobowe przetwarzane będą do końca okresu przedawnienia roszczeń, które potencjalnie mogą wynikać z tytułu udziału w konkursie ofert lub aukcji, w tym z umów sprzedaży lub do końca okresu przedawnienia należności publicznoprawnych — w zależności od tego, który z okresów jest dłuższy.
7. Odbiorcy danych osobowych: dane osobowe, w czasie i zakresie niezbędnym w związku z celem przetwarzania danych, mogą być przekazane następującym odbiorcom: podmiotowi dostarczającemu na rzecz Administratora usługi internetowe (serwer, obsługa poczty elektronicznej etc.), podmiotowi świadczącemu na rzecz Administratora usługi księgowe, podmiotowi świadczącemu usługi prawne lub administracyjne na rzecz Administratora lub masy upadłości, bankowi, operatorowi pocztowemu, kurierowi, organom państwowym (sądom, organom ścigania, urządnom etc. na podstawie właściwych przepisów prawa). Dane osobowe nie są przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych w rozumieniu RODO.
8. Dobrowolność w podaniu danych osobowych: podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale jednocześnie stanowi warunek odpowiednio: udziału w konkursie ofert i aukcji lub wykonania i rozliczenia umowy sprzedaży zawartej z Administratorem.
9. Prawa w związku z przetwarzaniem danych osobowych: w zakresie przewidzianym przez RODO oferenci mają prawo: żądać od Administratora dostępu do danych osobowych; żądać ich sprostowania; żądać ich usunięcia (w szczególności, jeżeli: dane osobowe nie są już niezbędne do celów, w których zostały zebrane lub oferenci cofnęli zgodę, a nie ma żadnej innej podstawy przetwarzania lub jeżeli dane osobowe są przetwarzane niezgodnie z prawem); żądać ograniczenia przetwarzania; do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania (zażądania od Administratora zaprzestania przetwarzania danych osobowych

przetwarzanych wyłącznie na podstawie wynikającej z prawnie uzasadnionego interesu Administratora). Oferenci mają również prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego: Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa - w każdym przypadku, w którym sądzą, że dane osobowe są przetwarzane przez Administratora z naruszeniem RODO.

Krzysztof Kubica
syndyk

Załączniki:

- Załącznik nr 1 - Oświadczenie - zgoda na przetwarzanie danych osobowych;
- Załącznik nr 2 - klauzula informacyjna.