

Syndyk Masy Upadłości dłużnika Sebastiana Pandel, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowo-Handlowe PAGA-PRO Sebastian Pandel w upadłości [NIP: 7561724437], w przedmiocie trybu/sposobu likwidacji nieruchomości:

Sygn. akt V GUp 133/19

**REGULAMIN  
PRZETARGU PISEMNEGO Z DNIA 21.01.2025 r.  
ofertowego, pisemnego, nieograniczonego**

na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki nr 93/22, 93/31 i 93/32 objętej księgą wieczystą nr OP1S/00050589/5 wraz z prawem własności budynków i urządzeń, które stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności należące do dłużnika Sebastiana Pandel, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowo-Handlowe PAGA-PRO Sebastian Pandel w upadłości [NIP: 7561724437] [dalej także: „Upadły”]

**I. PRZEDMIOT PRZETARGU:**

1. Przetarg organizowany jest na podstawie zgody Rady Wierzycieli Upadłego wyrażonej uchwałą nr 2/12/2024 z dnia 10.12.2024 r.
2. Przedmiotem przetargu jest:

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Krapkowicach, powiat krapkowicki, woj. opolskie, stanowiącej działki gruntu o numerach 93/22, 93/31 i 93/32, o łącznej powierzchni 1,4881 ha, opisanej księgą wieczystą o numerze OP1S/00050589/5 wraz z prawem własności budynków i urządzeń, które stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności [dalej także: „Nieruchomość”].
3. Część Nieruchomości jest wynajmowana na podstawie zawartych z najemcami umów najmu.
4. Cena wywoławcza Nieruchomości wynosi **1 954 800,00 PLN** (słownie: milion dziewięćset pięćdziesiąt cztery tysiące osiemset złotych 00/100), tj. 90% kwoty wynikającej z Operatu Szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego w osobie Hanny Szeluk-Bojko, biorąc za podstawę wartość dla sprzedaży wymuszonej. Jest to jednocześnie minimalna kwota sprzedaży.
5. Cena sprzedaży podlega podwyższeniu o podatek od towarów i usług [VAT], o ile taki będzie należny w dacie dokonania transakcji.

6. W wypadku, gdyby sprzedaż nie została opodatkowana podatkiem od towarów i usług, lecz podatkiem od czynności cywilnoprawnych, a następnie w wyniku uznania decyzją właściwego organu podatkowego, iż w stosunku do przedmiotu umowy sprzedaży opisanego w niniejszym regulaminie przysługuje podatek od towarów i usług (VAT), kupujący zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz syndyka kwoty należnego podatku VAT w terminie 14 dni od powiadomienia kupującego o takiej konieczności oraz dostarczeniu kupującemu właściwie wystawionej faktury. Syndyk nie ponosi odpowiedzialności z tytułu szkody, jaka powstanie u kupującego w związku z tym faktem.

## **II. OGŁOSZENIE O PRZETARGU**

1. Ogłoszenie o przetargu zostanie podane do publicznej wiadomości w prasie o zasięgu ogólnopolskim oraz lokalnym co najmniej na dwa tygodnie przed upływem terminu na składanie ofert. Nadto, syndyk obwieści informację o przetargu przez ogłoszenie Monitorze Sądowym i Gospodarczym. Syndyk zamieści informacje o przetargu także na portalach internetowych. Syndyk jest upoważniony do podejmowania innych działań mających na celu rozpowszechnianie informacji o przetargu na Nieruchomość.
2. Ogłoszenie będzie zawierać:
  - a. nazwę i siedzibę sprzedawcy, miejsce i termin przetargu, termin składania ofert;
  - b. opis Nieruchomości i praw do niej przynależących, będącej przedmiotem przetargu wraz z podaniem ceny wywoławczej;
  - c. wysokość wadium oraz sposób i termin jego wpłaty;
  - d. sposób udostępnienia oferentom warunków przetargu.

## **III. WARUNKI UCZESTNICTWA W PRZETARGU**

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne oraz inne podmioty posiadające zdolność prawną i pełną zdolność do czynności prawnych.
2. Z uwagi na dyspozycję art. 157a ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe [dalej: „**PU**”], w sprzedaży nie mogą brać udziału syndyk oraz jego małżonek, wstępny, zstępny, rodzeństwo, osoba pozostająca z nim w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoba pozostająca z nim w faktycznym związku, prowadząca z nim wspólnie gospodarstwo domowe.
3. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest złożenie bezwarunkowej, pisemnej oferty zawierającej:
  - a. imię i nazwisko lub nazwę oferenta, jego adres lub siedzibę, numer identyfikacji podatkowej, a w przypadku podmiotów wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego lub innego rejestru publicznego – kopię aktualnego wypisu z właściwego rejestru;

- b. numer telefonu oraz adres e-mail;
  - c. wskazanie oferowanej ceny nie niższej niż cena wywoławcza na formularzu stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu;
  - d. podpisane oświadczenia, złożone na formularzach stanowiących Załączniki od nr 2 do nr 5 niniejszego regulaminu;
  - e. dowód wpłaty wadium na rachunek masy upadłości. Wpłata powinna nastąpić wyłącznie z rachunku bankowego oferenta.
4. Oferta oraz oświadczenia muszą zostać złożone w języku polskim oraz muszą zostać podpisane zgodnie z zasadami reprezentacji. W przypadku, jeżeli oferta będzie podpisana przez pełnomocnika, do oferty musi zostać dołączony oryginał pełnomocnictwa udzielonego w formie przewidzianej do zawarcia umowy sprzedaży, to jest w formie aktu notarialnego. Pełnomocnictwo nie może wygasać przed dniem 31.08.2025 r. ani zawierać jakichkolwiek warunków lub ograniczeń w zakresie umocowania do złożenia oferty, udziału przetargu, zawarcia umowy sprzedaży. Oferty w zamkniętych kopertach z wyraźnym dopiskiem „**NIE OTWIERAĆ – PAGA-PRO – KW NR OP1S/00050589/5**” należy składać osobiście w biurze syndyka masy upadłości w Chorzowie (41-506), ul. Działkowa 8, w godzinach od 8:00 do 19:00 lub przesać pocztą (decyduje data i godzina wpływu do biura syndyka). Termin składania ofert upłyne w dniu **28.03.2025 r.** o godzinie **14.00**.
5. Pisemne oferty powinny zawierać:
- a) imię i nazwisko albo nazwę (firmę) oferenta,
  - b) adres (siedzibę) oferenta oraz adres poczty elektronicznej,
  - c) w przypadku oferentów zarejestrowanych w publicznych rejestrach, wypis z właściwych rejestrów o mocy prawnej dokumentu urzędowego, ważny na dzień sporządzenia oferty;
  - d) datę sporządzenia oferty,
  - e) komplet oświadczeń o:
    - i. zobowiązaniu się do pokrycia kosztów związanych z zawarciem umowy sprzedaży przedmiotu przetargu;
    - ii. zapoznaniu się z niniejszym regulaminem oraz ogłoszeniem o przetargu, zrozumieniu ich treść i przyjęciu warunków w nich określonych bez zastrzeżeń oraz zobowiązaniu się do ich przestrzegania;
    - iii. zapoznaniu się przez oferenta ze stanem faktycznym i stanem prawnym przedmiotu przetargu i nie wnoszeniu do niego zastrzeżeń oraz przyjęciu do wiadomości, że w związku z egzekucyjnym charakterem sprzedaży następuje wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na zasadzie art. 558 § 1 Kodeksu cywilnego;
  - f) zaoferowaną cenę kupna sformułowaną precyzyjnie (cyframi i słownie). Oferowana cena nie może być niższa od ceny wywoławczej;

- g) dowód wniesienia wadium i określenie sposobu jego zwrotu (wskazanie numeru rachunku bankowego, na który ma być dokonany przelew);
- h) w przypadku, gdy znajduje to zastosowanie – zgody osób trzecich i uchwały organów korporacyjnych oferenta na uczestnictwo oferenta w Przetargu oraz zawarcie umowy sprzedaży, wymagane na mocy przepisów prawa oraz orzeczeń sądów i organów administracji publicznej, aktów założycielskich oferenta lub innych aktów korporacyjnych oferenta oraz oświadczenie, że poza przedłożonymi, żadne inne zgody osób trzecich i uchwały nie są wymagane,
- i) jeżeli przypadki wskazane w pkt h) nie znajdują zastosowania – oświadczenie, że żadne zgody osób trzecich ani uchwały jakichkolwiek podmiotów lub organów na uczestnictwo oferenta w Przetargu oraz zawarcie umowy sprzedaży nie są wymagane,
- j) oświadczenia oferenta, że wyraża on zgodę na przetwarzanie danych osobowych oferenta w zakresie procedury przetargowej objętej niniejszym regulaminem, o następującej treści:

*„1. Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych / danych osobowych reprezentowanego przeze mnie [●], przez administratora danych osobowych, do celów związanych z przetargiem na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w miejscowości Krapkowice, gmina Krapkowice, powiat krapkowicki, województwo opolskie, dla której Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OP1S/00050589/5, na którą składają się działki ewidencyjne o numerach 93/22, 93/31 i 93/32 wraz z prawem własności budynków i urządzeń, które stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, organizowanym przez syndyka masy upadłości dłużnika **Sebastiana Pandel, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Uslugowo-Handlowe PAGA-PRO Sebastian Pandel w upadłości [NIP 7561724437]** („Przetarg”), w trakcie oraz po zakończeniu Przetargu oraz dla zawarcia i wykonania umowy sprzedaży, jak również wypełnienia obowiązków przewidzianych przez prawo podatkowe, zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz.U.2018 r. poz. 1000) oraz Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r.*

*2. Oświadczam, iż zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz.U.2018 r. poz. 1000) oraz Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r.:*

*a) zostałem poinformowany, że administratorem danych osobowych jest Organizator Przetargu, tj. syndyk masy upadłości dłużnika **Sebastiana Pandel, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Uslugowo-Handlowe PAGA-PRO Sebastian Pandel w upadłości;***

*b) zostałem poinformowany o tym, że podanie danych osobowych ma charakter dobrowolny;*

*c) zostałem poinformowany, że podanie danych osobowych jest wymogiem zawarcia umowy oraz o tym, że odmowa podania danych osobowych będzie skutkować niemożnością zawarcia umowy;*

*d) zostałem poinformowany o prawie do żądania od administratora dostępu do ww. danych, ich sprostowania (poprawienia), usunięcia lub ograniczenia przetwarzania;*

*e) zostałem poinformowany o prawie do wniesienia pisemnego i umotywowanego żądania zaprzestania przetwarzania danych oraz sprzeciwu wobec ich przetwarzania;*

*f) zostałem poinformowany o prawie do wniesienia skargi do organu nadzorującego;*

*g) zostałem poinformowany o prawie do przenoszenia danych osobowych;*

*h) zostałem poinformowany o prawie do wycofania zgody na przetwarzanie danych osobowych.*

*3. Oświadczam, iż zapoznałem się z Klauzulą informacyjną, stanowiącą Załącznik Nr 2 do Regulaminu przetargu ofertowego, pisemnego, nieograniczonego z dnia 21.01.2025 roku.*

6. Oferta nie spełniająca wyżej opisanych wymogów może pozostać bez rozpoznania.
7. Braki oferty, które można usunąć lub zweryfikować niezwłocznie w zwykłym toku czynności, mogą być uznane przez Syndyka za niewpływające na ważność oferty.

#### **IV. DOKONANIE WPŁATY WADIUM**

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest uprzednia wpłata wadium w wysokości **195 000,00 PLN** na rachunek bankowy masy upadłości dłużnika Sebastiana Pandel, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowo-Handlowe PAGA-PRO Sebastian Pandel w upadłości o numerze:

**07 8436 0003 0000 0026 8472 0001**

z podaniem tytułu wpłaty „WADIUM W PRZETARGU- PAGA-PRO - KW NR OP1S/00050589/5, sygn. akt V GUp 133/19, nazwa oferenta”. Uznanie rachunku bankowego masy upadłości musi nastąpić najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień otwarcia ofert. Wszystkie opłaty bankowe związane z przelewem wadium ponosi oferent.

2. Wpłacenie wadium jest potwierdzeniem znajomości stanu faktycznego i prawnego przedmiotu przetargu, regulaminu przetargu oraz ich akceptacji.

## V. ROZPOZNANIE OFERT I ZAWARCIE UMOWY

1. Rozpoznanie ofert nastąpi w biurze syndyka masy upadłości przy ul. Działkowej 8, 41-506 Chorzów w dniu **28.03.2025 r.** o godzinie **14.15**. Każdy z oferentów jest uprawniony do wzięcia udziału w posiedzeniu, na którym rozpoznane zostaną oferty, jeżeli się stawią.
2. Komisja Przetargowa zostanie powołana przez syndyka masy upadłości.
3. Wyboru oferty spośród ofert prawidłowo złożonych dokonuje w dniu przetargu Komisja Przetargowa, której przewodniczy syndyk masy upadłości zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu.
4. Kryterium wyboru oferty jest zaoferowana cena.
5. W przypadku, jeżeli najwyższe oferty zawierać będą tę samą cenę lub ceny najwyższe różnić się będą o kwotę do 10% wartości najwyższej złożonej oferty, syndyk zakwalifikuje te oferty do dodatkowej licytacji ustnej, która odbędzie się w tym samym miejscu, tj. w biurze syndyka masy upadłości ul. Działkowa 8, 41-506 Chorzów, w tym samym dniu (dniu otwarcia ofert, wyznaczonym przez syndyka masy upadłości o godzinie **14.30**. W przypadku licytacji kwota postąpienia wynosić będzie **50 000,00 PLN**.
6. Oferenci, o których mowa w pkt 5. powyżej, ich reprezentanci lub należycie umocowani pełnomocnicy powinni stawić się w biurze syndyka masy upadłości, w którym rozpatrywane będą oferty. Licytacja, o której mowa w pkt. 5. powyżej, zostanie rozpoczęta od kwoty równorzędnych ofert powiększonej o wskazaną w pkt 5. powyżej kwotę postąpienia. Niestawiennictwo oferentów na posiedzeniu nie tamuje możliwości przeprowadzenia licytacji ustnej, o której mowa w pkt 5. powyżej. W przypadku, jeżeli w posiedzeniu nie będzie brał udziału należycie reprezentowany oferent uprawniony do uczestnictwa w licytacji ustnej, wybrana zostanie oferta drugiego oferenta, o ile zaoferuje on dotychczasową cenę, podwyższoną o wartość minimalnego postąpienia, o którym mowa w pkt. 5. Powyżej. W przeciwnym wypadku, jak również w przypadku niestawiennictwa obu oferentów na posiedzeniu lub niezłożenia przez żadnego z uprawnionych oferentów oferty, syndyk według własnego uznania unieważni przetarg lub dokonana wyboru jednej z równorzędnych ofert.
7. Złożone oferty przestają wiązać, jeżeli wybrana została inna, wyższa oferta lub przetarg został zamknięty bez wyboru oferty.
8. Zawarcie umowy sprzedaży nastąpi najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od wyboru oferty.
9. Wszelkie opłaty związane z przeniesieniem własności, w szczególności koszty sporządzenia aktu notarialnego, koszty wszystkich wypisów, koszty wpisu do księgi wieczystej oraz wszelkie ewentualne podatki i inne opłaty publicznoprawne pokrywa nabywca.
10. Jedyną akceptowalną formą zapłaty jest przelew całej kwoty ceny na rachunek bankowy masy upadłości dokonany w takim terminie, by uznanie rachunku bankowego masy upadłości nastąpiło najpóźniej w dniu poprzedzającym podpisanie aktu notarialnego, tj. umowy sprzedaży

nieruchomości. Nabywcy nie przysługuje prawo potrącenia wzajemnych wierzytelności czy możliwość rozłożenia płatności na raty. Z zachowaniem terminu określonego w pkt. 8. powyżej akt notarialny zostanie zawarty w terminie i w kancelarii notarialnej wskazanej przez syndyka.

11. Oferentowi, którego oferta została wybrana, wpłacone wadium zostanie zarachowane na poczet ceny nabycia.
12. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone bez odsetek, na ich rachunki bankowe z których nastąpiła wpłata, w terminie do 10 dni roboczych od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
13. Wadium przepada na rzecz masy upadłości w razie uchylenia się wybranego oferenta od zawarcia umowy sprzedaży lub zapłaty ceny na warunkach określonych w niniejszym regulaminie, w szczególności wadium przepada w razie nie zawarcia umowy sprzedaży w terminie wskazanym w pkt. 8. powyżej. Oferent jest wykluczony z kolejnych przetargów dotyczących Nieruchomości.

## **VI. POZOSTAŁE WARUNKI**

1. Oferowana cena nie może być niższa niż cena wywoławcza.
2. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę. Składanie ofert częściowych jest wykluczone.
3. Oferent nie może składać ofert warunkowych ani obwarowanych terminem. Składanie dodatkowych zastrzeżeń jest niedopuszczalne.
4. Oferta nie może pod rygorem nieważności pozostawać w swej treści w sprzeczności z niniejszym regulaminem.
5. Oferty niespełniające warunków określonych w niniejszym regulaminie oraz oferty złożone po terminie – zostaną odrzucone i nie będą rozpatrywane.
6. Na podstawie art. 70<sup>1</sup> § 3 Kodeksu cywilnego – syndyk zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferty oraz prawo odwołania, przerwania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.
7. Sędzia – komisarz może w trybie art. 152 ust. 1 PU nakazać syndykowi unieważnienie (odwołanie) przetargu w każdym czasie.
8. Sprzedaż prawa własności nieruchomości w niniejszym przetargu ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Kupujący nabywa nieruchomość w stanie wolnym od obciążeń w zakresie określonym w art. 313 PU.
9. Z uwagi na egzekucyjny charakter sprzedaży w toku postępowania upadłościowego rękojmia za wady prawne i fizyczne nieruchomości będącej przedmiotem przetargu zostaje wyłączona z mocy prawa.

10. Pisemne, bezwarunkowe oferty winny być składane w zamkniętych kopertach z wyraźnym dopiskiem drukowanymi literami:

**„NIE OTWIERAĆ – PAGA-PRO – KW NR OP1S/00050589/5”**

11. Wszelkie informacje na temat nieruchomości objętej niniejszym przetargiem, jak również informacje dotyczące trybu składania ofert, można uzyskać pod nr tel. **+ 48 32 307 50 00** w dni robocze od poniedziałku do piątku w godzinach od 8:00 do 19:00, jak również drogą elektroniczną pod adresem: [info@kmsbiznes.pl](mailto:info@kmsbiznes.pl) oraz zawarte zostały na stronie [www.kmsbiznes.pl/pagapro](http://www.kmsbiznes.pl/pagapro).
12. Regulamin przetargu wraz z dokumentami związanymi ze składaniem ofert dostępne są w biurze syndyka masy upadłości w Chorzowie (41-506), ul. Działkowa 8.

**Załączniki:**

**Załącznik nr 1** – Wzór oferty;

**Załącznik nr 2** – Oświadczenia;

**Załącznik nr 3** – Klauzula informacyjna;

**Załącznik nr 4** – Oświadczenia/dane osobowe;

**Załącznik nr 5** – Oświadczenia/uchwały, zgody.