



Regulamin II sprzedaży z wolnej ręki organizowanej przez syndyka

zwany dalej „regulaminem”

Spis treści:

§ 1. [postanowienia ogólne].....	2
§ 2. [Przedmiot sprzedaży].....	2
§ 3. [cena wywoławcza, termin, miejsce, godzina sprzedaży oraz terminy do złożenia oferty i wpłacenia wadium].....	3
§ 4. [oferent].....	4
§ 5. [oferta]	4
§ 6. [przebieg sprzedaży, licytacja, wybór oferty]	7
§ 7. [zawarcie umowy]	10
§ 8. [wadium]	11
§ 9. [brak związania ofertą]	11
§ 10. [pozostałe postanowienia]	11

§ 1. [postanowienia ogólne]

Regulamin określa warunki sprzedaży z wolnej ręki (dalej „sprzedaży”) praw - składników majątku "POMMERNFISCH" sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Tychowie, NIP: 6690503850, KRS: 0000175623- określonych w § 2. Sędzia-komisarz Sądu Rejonowego w Koszalinie postanowieniem z dnia 04.06.2025 r. w sprawie **KO1K/GUp/1/2025 na podstawie art. 206 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 213 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe** (zwana dalej: „u.p.u.”) zezwolił syndykowi na sprzedaż z wolnej ręki składników majątku upadłego określonych w § 2.

§ 2. [Przedmiot sprzedaży]

1. Przedmiotem sprzedaży z wolnej ręki **są łącznie opisane poniżej prawa**:

- 1) nieruchomość składająca się z działki gruntu nr 565/100 o pow. 29.200 m2 częściowo zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym w stanie surowym oraz zespołem budynków garażowych, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr KO1B/00018498/1, zwana dalej: „nieruchomością nr 1”;
- 2) nieruchomość składająca się z działki gruntu nr 565/69 o pow. 11.381 m2, zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz zespołem budynków produkcyjnych z częścią administracyjno- socjalną, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr KO1B/00018498/1, zwana dalej: „nieruchomością nr 2”;

2. Sprzedaż opisana w regulaminie dotyczy łącznie obu ww. praw (tzn. w ramach sprzedaży nie jest możliwe zakupienie lub złożenie oferty na zakup jedynie jednego z tych praw). Oferty dotyczące jedynie jednego ze ww. praw zostaną odrzucone.

3. Opis i oszacowanie przedmiotu sprzedaży można przeglądać w biurze syndyka, a także na stronach internetowych www.syndykokazje.pl; kontakt do osoby zajmującej się sprzedażą: 886 885 404, sprzedaz@gllegal.pl

§ 3. [cena wywoławcza, termin, miejsce, godzina sprzedaży oraz terminy do złożenia oferty i wpłacenia wadium]

1. Cena wywoławcza sprzedaży wynosi:

- 1) dla nieruchomości nr 1 wynosi 1.613.100,00 zł netto (słownie: milion sześćset trzynaście tysięcy sto złotych netto), do ceny należy doliczyć podatek VAT;
- 2) dla nieruchomości nr 2 wynosi 4.505.900,00 zł netto (słownie: cztery miliony pięćset pięć tysięcy dziewięćset złotych netto), do ceny należy doliczyć podatek VAT;

2. Sprzedaż odbędzie się 26.08.2025 r. o godz. 11:00 w kancelarii syndyka pod adresem: **ul. Wojska Polskiego 24-26 w Koszalinie.**

3. Warunkiem uczestniczenia w sprzedaży jest:

- 1) **złożenie kompletnej oferty kupna przedmiotu sprzedaży w języku polskim w zapieczętowanej kopercie z napisem "OFERTA – II sprzedaż "POMMERNFISCH" sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Tychowie" w Biurze Syndyka znajdującym się pod adresem: ul. Wojska Polskiego 24-26 w Koszalinie w nieprzekraczalnym terminie do 22.08.2025 r. do godziny 15:00. decyduje data wpływu.**
- 2) **wpłacenie wadium w wysokości 611.900,00 zł** (sześćset jedenaście tysięcy dziewięćset) na rachunek bankowy masy upadłości prowadzony w Santander Bank S.A. o numerze 98 1090 1623 0000 0001 6108 1388 z dopiskiem: "Wadium – II sprzedaż "POMMERNFISCH" sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Tychowie" **naipóźniej do dnia 22.08.2025 r. – decyduje data wpływu środków na ww. rachunek.**

Odmienne od opisanego powyżej oznaczenie lub przygotowanie koperty zawierającej ofertę nie stanowi podstawy do: odrzucenia oferty lub uniemożliwienia oferentowi udziału w sprzedaży. Jeżeli jednak – w sytuacji odmiennego od opisanego powyżej oznaczenia lub przygotowania koperty – koperta zawierająca ofertę zostanie otwarta przed terminem przewidzianym dla otwarcia ofert to oferent składający taką ofertę zostaje wyłączony od udziału w sprzedaży, a oferta zostaje odrzucona, a wyłączenie to nie może stanowić podstawy odwołania lub unieważnienia sprzedaży.

§ 4. [oferent]

1. Oferentami mogą być wyłącznie osoby:

- 1) posiadające pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) posiadające ważny dokument tożsamości, przy czym wskazany wymóg dotyczy zarówno osób fizycznych przystępujących do sprzedaży:
 - a) w imieniu własnym;
 - b) jako pełnomocnicy innych osób;
 - c) jako przedstawiciele innych osób;
 - d) jako członkowie organów osób prawnych albo jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną. W przypadku osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną warunkiem dopuszczenia do udziału w sprzedaży jest udział w nim wszystkich osób, których samodzielne lub łączne działanie jest konieczne do właściwej reprezentacji oferenta, co nie uchybia możliwości działania przez pełnomocnika; w takim przypadku dla stwierdzenia prawidłowości reprezentacji przed przystąpieniem do sprzedaży osoby działające w imieniu oferenta zobowiązane są złożyć wraz z ofertą oryginał albo odpis z właściwego rejestru – w przypadku podmiotów zagranicznych należy przedłożyć odpis z rejestru który, musi zawierać apostille oraz zostać złożony w tłumaczeniu. Tłumaczenie musi zostać sporządzone przez tłumacza przysięgłego;
- 3) władające językiem polskim w stopniu umożliwiającym udział w sprzedaży. W przypadku osób niewładających językiem polskim, konieczny jest udział w sprzedaży tłumacza przysięgłego; w przypadku obcokrajowców uczestniczących w sprzedaży bez tłumacza przysięgłego syndyk rozstrzyga czy dana osoba włada językiem polskim w stopniu umożliwiającym czynny udział w sprzedaży;
- 4) nie będące dłużnikami masy upadłości ani syndyka z jakiegokolwiek tytułu;
- 5) które dołączyły do oferty komplet wskazanych w §5 oświadczeń.

§ 5. [oferta]

1. Oferty poszczególnych oferentów muszą być sporządzone na piśmie, w języku polskim.

2. Oferta powinna zawierać:

- 1) datę sporządzenia oferty;
- 2) imię i nazwisko oferenta albo firmę, adres i nr telefonu;

- 3) zaoferowaną cenę nabycia sformułowaną precyzyjnie (liczbowo i słownie), z podaniem sposobu jej zapłaty. **Oferowana cena nie może być niższa od ceny wywoławczej.** Jeżeli wskazana liczbowo cena sprzedaży będzie różniła się od ceny wskazanej słownie rozstrzyga cena wskazana liczbowo.
- 4) w przypadku oferentów będących osobami prawnymi albo jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej, którym przepisy ustawy przyznają zdolność prawną należy przedłożyć aktualny wypis z KRS, nr NIP, REGON (jeśli nabywca jest osobą prawną) oraz tekst jednolity umowy spółki albo aktu założycielskiego i uchwałę odpowiedniego organu na zawarcie ewentualnej umowy sprzedaży (o ile jest wymagana);
- 5) potwierdzenie wpłaty wadium;
- 6) numer rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot wadium;
- 7) pełnomocnictwo, o ile oferta jest składana przez pełnomocnika lub pełnomocnik ma uczestniczyć w sprzedaży w imieniu oferenta albo dokument potwierdzający przedstawicielstwo
- 8) komplet oświadczeń o:
- a) o zobowiązaniu się do pokrycia wszystkich kosztów związanych z zawarciem umowy sprzedaży przedmiotu sprzedaży;
 - b) o zapoznaniu się z regulaminem sprzedaży i przyjęciu go bez zastrzeżeń;
 - c) o zapoznaniu się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu sprzedaży i ich bezwarunkowej akceptacji;
 - d) o zapoznaniu się z treścią operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Janusza Mojsiewicza i operatu szacunkowego Piotra Pałasza i przyjęciu ich bez zastrzeżeń;
 - e) w przypadku oferentów będących osobami fizycznymi oprócz wskazanych wyżej oświadczeń do oferty należy także dołączyć oświadczenia, z których wynikać będzie:
 - i. czy oferent pozostaje w związku małżeńskim czy też nie, a w przypadku pozytywnej odpowiedzi na ww. pytanie także oświadczenia wskazujące:
 - ii. czy w małżeństwie oferenta obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej czy też inny ustrój majątkowy, ze wskazaniem rodzaju tego ustroju;
 - iii. czy oferent zamierza nabyć przedmiot sprzedaży z majątku osobistego czy też z majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską;

- f) w przypadku oferentów będących osobami prawnymi albo jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej, którym przepisy ustawy przyznają zdolność prawną oprócz wskazanych wyżej oświadczeń do oferty należy dołączyć:
- i. umowę spółki albo akt założycielski względnie tekst jednolity wskazanych dokumentów jeżeli dokumenty te były zmieniane)
 - ii. uchwałę odpowiedniego organu zezwalającą na zawarcie ew. umowy sprzedaży (o ile jest wymagana).
3. W przypadku jeżeli uczestnikami sprzedaży mają być małżonkowie, ewentualnie przedmiot sprzedaży ma wchodzić do majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską oferta i oświadczenia, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 8 muszą być podpisane przez oboje małżonków.
4. Jeśli przedmiot sprzedaży ma należeć do majątku objętego wspólnością ustawową majątkową małżeńską konieczny jest udział w sprzedaży obojga małżonków albo gdy w sprzedaży ma uczestniczyć tylko jeden z małżonków małżonek uczestniczący w sprzedaży musi złożyć wraz z ofertą oświadczenie złożone przez nieobecnego małżonka, a sporządzone w formie aktu notarialnego, w przedmiocie wyrażenia zgody na uczestnictwo w sprzedaży i nabycie przedmiotu sprzedaży przez małżonka uczestniczącego w sprzedaży do majątku objętego wspólnością ustawową majątkową małżeńską.
5. Jeżeli małżonek uczestniczący w sprzedaży ma mieć możliwość wzięcia udziału w ewentualnej licytacji to wraz z ofertą musi złożyć syndykowi pełnomocnictwo udzielone przez drugiego małżonka w formie aktu notarialnego, z którego to pełnomocnictwa wynikać będzie wprost, że nieobecny małżonek wyraża zgodę na uczestnictwo drugiego małżonka w licytacji. Pełnomocnictwo musi także określać maksymalną wysokość ceny, do zaoferowania której małżonek uczestniczący w licytacji jest upoważniony względnie wskazywać, że ustalenie ceny sprzedaży zostało pozostawione do swobodnego uznania małżonka uczestniczącego w licytacji.
6. Pełnomocnictwa, o których mowa w regulaminie, powinny być sporządzone w formie aktu notarialnego, chyba, że regulamin stanowi inaczej. Pełnomocnictwa te winny mieć charakter pełnomocnictw szczególnych do udziału w sprzedaży, dokonywania postępowań, których liczba i wysokość zostały pozostawione do swobodnego uznania pełnomocnika

albo wskazywać maksymalną cenę, do zaoferowania której pełnomocnik będzie upoważniony.

7. W przypadku określenia w pełnomocnictwie górnej granicy oferowanej ceny Syndyk do czasu rozstrzygnięcia sprzedaży lub do czasu osiągnięcia przez pełnomocnika górnej granicy ceny, do której zaoferowania pełnomocnik jest upoważniony nie ujawnia pozostałym uczestnikom limitu określonego w pełnomocnictwie.
8. Z zastrzeżeniem § 6 ust. 10 oferty nie spełniające wymagań wskazanych powyżej, jak i złożone po terminie podlegają odrzuceniu.

§ 6. [przebieg sprzedaży, licytacja, wybór oferty]

1. Oferentów do udziału w sprzedaży zaprasza się drogą ogłoszenia zamieszczonego w serwisach internetowych.
2. Syndyk od chwili udostępnienia regulaminu, a oferent od chwili złożenia oferty są zobowiązani postępować zgodnie z regulaminem.
3. Sprzedaż prowadzi się z udziałem osób fizycznych dopuszczonych do udziału w sprzedaży po sprawdzeniu spełnienia warunków, o których mowa we wcześniejszych postanowieniach regulaminu. Osoby, których oferty nie spełniają warunków przewidzianych w regulaminie nie zostaną dopuszczone do udziału w sprzedaży.
4. Osoby obecne w trakcie sprzedaży zobowiązane są potwierdzić swoją obecność dokonując stosownych wpisów na liście obecności stanowiącej załącznik do protokołu (wskazując na niej swoje imię, nazwisko a także nr i serię dowodu osobistego).
5. Przebieg sprzedaży jest protokołowany. Syndyk może zarządzić utrwalanie przebiegu sprzedaży także w inny sposób.

6. Oferenci lub ich pełnomocnicy mogą uczestniczyć w sprzedaży za pomocą środków umożliwiających bezpośrednie komunikowanie się na odległość (programów do prowadzenia videokonferencji albo telefonu). Osoba korzystająca z takiej metody komunikacji ponosi wszelkie ryzyko związane z prawidłowym działaniem wybranej metody komunikacji, w szczególności utraty połączenia internetowego wynikłej po stronie oferenta lub syndyka, utraty zasięgu wynikłej po stronie oferenta lub syndyka, czy nieprawidłowego działania programu/aplikacji/platformy po stronie oferenta lub syndyka. Niemożność uczestniczenia w sprzedaży w związku z wystąpieniem któregokolwiek ze ww. zdarzeń albo kilku tych zdarzeń łącznie nie stanowi powodu pozwalającego na kwestionowanie wyniku sprzedaży. W przypadku chęci uczestniczenia w sprzedaży za pomocą ww. środków komunikacji na odległość okoliczność taką należy zgłosić syndykowi co najmniej na 3 dni przed planowanym terminem sprzedaży. Brak zgłoszenia we ww. terminie uniemożliwia uczestniczenie w sprzedaży z wykorzystaniem środków bezpośredniego komunikowania się na odległość. Syndyk dokonuje wyboru programu/aplikacji/platformy, za pomocą którego nawiąże połączenie z oferentem. O wyborze programu/aplikacji/platformy syndyk poinformuje oferenta najpóźniej dzień przed planowanym terminem sprzedaży.

7. Otwarcie ofert następuje po sporządzeniu listy obecności.

8. Syndyk dokonuje publicznego otwarcia kopert zawierających oferty. Następnie syndyk sprawdza czy oferty spełniają warunki określone regulaminem, a także czy oferenci złożyli wszystkie wymagane regulaminem oświadczenia i dokumenty.

9. Otwarcie ofert zostanie dokonane 5.08.2025 r. o godz. 10:00 w kancelarii syndyka pod adresem: ul. Wojska Polskiego 24-26 w Koszalinie.

10. Z zastrzeżeniem § 6 ust. 10. zdanie drugie Syndyk wyklucza oferentów, których oferty nie spełniają warunków określonych w regulaminie od aktywnego uczestniczenia w dalszej części sprzedaży. Syndyk może dopuścić do udziału oferentów, którzy nie spełnili warunków określonych w § 5 ust. 2 pkt 1,2,4,5,6,7,8 o ile oferenci uzupełnią braki w czasie ustalonym przez Syndyka;

11. Syndyk zastrzega sobie prawo przeprowadzenia dodatkowych negocjacji oraz żądania dodatkowych informacji od oferentów lub uzupełnienia dokumentów.

12. Wyboru oferenta dokonuje syndyk.

13. Oferta złożona w toku sprzedaży przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta albo gdy sprzedaż została zamknięta bez wybrania którejkolwiek z ofert.

14. Jedynym kryterium wyboru oferty jest cena.

15. Jeżeli oferenci, którzy nie zostali wykluczeni od udziału w sprzedaży deklarują chęć podniesienia proponowanej przez nich ceny syndyk zarządza licytację. Licytacja może odbywać się jedynie między oferentami, których oferty nie różnią się więcej niż o 10% od najwyższej ze złożonych ofert.

16. Licytację przeprowadza się w języku polskim.

17. Wszelkie dokumenty składane w czasie licytacji muszą być sporządzone w języku polskim. Jeżeli składany dokument został sporządzony w języku obcym do dokumentu musi zostać dołączone tłumaczenie przysięgłe na język polski.

18. Wszelkie dokumenty winny być składane w oryginale albo w poświadczonych notarialnie podpisach.

19. Licytację prowadzi syndyk.

20. Syndyk ma prawo do:

- 1) zarządzenia przerw w czasie sprzedaży lub licytacji;
- 2) przerwania sprzedaży lub licytacji; a także
- 3) odwołania sprzedaży lub licytacji bez podania przyczyny.

21. Syndyk przystępuje do licytacji poprzez podanie przedmiotu licytacji, ceny wywoławczej i wezwanie uczestników do postępień.

22. Wyłącznym kryterium wyboru oferty jest jej wysokość – cena zakupu zaoferowana przez oferenta.

23. Pierwsza oferta licytacyjna któregośkolwiek z uczestników sprzedaży nie może być niższa niż:

- 1) wysokość ceny wywoławczej powiększonej o minimalną wysokość postąpienia - w przypadku gdy, żadna ze złożonych ofert nie opiewa na cenę wyższą niż cena wywoławcza;
- 2) wysokość najwyższej ze złożonych ofert powiększoną o minimalną wysokość postąpienia – w pozostałych przypadkach.

24. Minimalna wysokość postąpienia wynosi 10.000,00 (dziesięć tysięcy i 00/100) PLN.

25. Oferta złożona w czasie licytacji przestaje wiązać gdy inny oferent złoży ofertę korzystniejszą.

26. Syndyk zamyka licytację jeżeli po trzykrotnym bezskutecznym wezwaniu oferentów do dalszych postępień nie zostanie złożona kolejna oferta.

27. Rozstrzygnięcie co do wyboru oferty zostanie stwierdzone protokołem.

§ 7. [zawarcie umowy]

1. Oferent, który wygrał sprzedaż zobowiązany jest do zawarcia z syndykiem pisemnej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego i zapłaty ceny sprzedaży najpóźniej tydzień przed umówionym terminem zawarcia umowy sprzedaży.
2. Przedmiot sprzedaży zostanie wydany niezwłocznie po zapłacie ceny.
3. Od momentu objęcia nieruchomości w posiadanie aż do czasu podpisania umowy sprzedaży oferent ponosi wszelkie koszty jej utrzymania tak jak właściciel, a w szczególności pokrywa zobowiązania podatkowe, opłaty lokalne, koszty ogrzewania, wody, odprowadzania ścieków, energii elektrycznej itp., stosownie do posiadanego udziału w prawie własności. W tym okresie oferent może czerpać korzyści z nieruchomości.
4. Z dniem objęcia w posiadanie ryzyko i odpowiedzialność związane z nieruchomością przechodzą na oferenta.
5. Do dnia podpisania umowy sprzedaży oferent nie ma prawa zbywania, obciążania czy oddawania nieruchomości w posiadania osobie trzeciej
6. **Syndyk zawrze umowę sprzedaży nie później niż cztery miesiące od dnia wyboru oferty.**
7. Dzień zawarcia umowy wyznacza syndyk, w taki sposób by do jej zawarcia doszło przed upływem terminu (okresu), o którym mowa w ustępie poprzedzającym.
8. **Oferent pokrywa koszty aktu notarialnego, wpisu do księgi wieczystej, jak również koszty opłaty skarbowej lub ewentualnych podatków.**
9. **Jeżeli do zawarcia umowy nie dojdzie z winy oferenta, oferent ten nie może uczestniczyć w ponownej sprzedaży, a oferta przez niego złożona do nowego terminu sprzedaży podlega odrzuceniu.**

§ 8. [wadium]

1. Ustala się następujące zasady odnośnie wadium:

- 1) wadium złożone przez oferenta, którego oferta i cena zostanie przyjęta zostaje zaliczone na poczet ceny nabycia;
- 2) wadium przepada na rzecz masy upadłości w przypadku, jeżeli oferent nie dokona wpłaty pozostałej należności ustalonej w wyniku sprzedaży najpóźniej w dniu poprzedzającym zawarcie umowy lub uchyli się od zawarcia umowy w terminie wyznaczonym przez syndyka;
- 3) wadium pozostałych uczestników zostanie zwrócone w terminie 7 dni od dnia wyboru oferenta albo odwołania sprzedaży;
- 4) kwota wadium nie podlega oprocentowaniu i jest zwracana w wartości nominalnej, przelewem;

2. Jeżeli oferent nie wskaże w ofercie rachunku do zwrotu, a wadium zostało wpłacone z rachunku bankowego, to wadium zostanie zwrócone na rachunek, z którego zostało wpłacone. Jeżeli oferent nie wskazał w ofercie rachunku do zwrotu wadium, a zapłata wadium nie nastąpiła przelewem syndyk zwróci wadium oferentowi przekazem pocztowym na adres wskazany przez oferenta w ofercie jako jego adres zamieszkania/siedziby, a w przypadku niewskazania jednego z powyższych adresów wadium zostanie złożone do depozytu sądowego.

§ 9. [brak związania ofertą]

1. Oprócz przypadków wskazanych w paragrafach poprzedzających syndyk przestaje być związany ofertą jeżeli:

- 1) do zawarcia umowy nie dojdzie z winy oferenta;
- 2) przed dniem wyznaczonym do zawarcia umowy syndyk uzyska potwierdzone informacje, z których wynikać będzie, że oferent, którego oferta została wybrana nie będzie w stanie wywiązać się ze zobowiązań w stosunku do masy upadłości.

§ 10. [pozostałe postanowienia]

1. W sprawie sprzedaży a także w sprawie oglądania przedmiotu sprzedaży należy komunikować się bezpośrednio z syndykiem albo biurem syndyka w Koszalinie przy ul. Wojska Polskiego 24-26, kontakt do osoby zajmującej się sprzedażą: 886 885 404, sprzedaz@gllegal.pl.
2. Ogłoszenie, a także regulamin licytacji mogą być zmienione lub odwołane przez syndyka.