

**REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI –**  
**NIERUCHOMOŚCI W TOMASZKOWICACH**

***w postępowaniu upadłościowym Marcina Majki, które toczy się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, sygn. akt: KR1S/GUp/29/2023***

**§ 1 Postanowienia wstępne**

1. Regulamin niniejszy określa zasady i tryb przeprowadzenia sprzedaży z wolnej ręki oraz zawarcia umowy sprzedaży składników masy upadłości Marcina Majki, szczegółowo opisanych w § 2 niniejszego Regulaminu Sprzedaży.
2. Organizatorem sprzedaży jest Marzena Pawełczyk, doradca restrukturyzacyjny, nr licencji 1550 („Syndyk”) - Syndyk masy upadłości Marcina Majki, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, PESEL: 84082208237 („Upadły”), ustanowiona na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 21 marca 2023 roku, sygn. akt KR1S/GU/81/2023.
3. Niniejszy konkurs ofert jest przeprowadzany na podstawie postanowienia Sędziego Komisarza z dnia 5 października 2024 roku, sygn. akt KR1S/GUp/29/2023 w przedmiocie udzielenia zezwolenia Syndykowi na sprzedaż z wolnej ręki mienia wchodzącego w skład masy upadłości Upadłego.
4. Syndyk zastrzega sobie prawo do zmiany warunków sprzedaży z wolnej ręki lub unieważnienia postępowania na każdym jego etapie bez podawania przyczyny, nawet po wyborze oferenta. Postępowanie może być również zamknięte bez wyboru którejkolwiek z ofert; wadła zostaną wówczas zwrócone bez oprocentowania.
5. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie Sprzedaży zastosowanie znajdą przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r., poz. 1520 z późn. zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 z późn. zm.).

## **§ 2 Przedmiot sprzedaży i cena wywoławcza**

Przedmiotem sprzedaży jest:

- 1.1. nieruchomości gruntowa składająca się z działek ewidencyjnych o nr 50/6 o pow. 0,1354 ha oraz o nr 244/2 o pow. 0,6044 ha, o łącznej pow. 0,7398 ha, położona w Tomaszkowicach, gmina Biskupice, zabudowana budynkiem produkcyjno - magazynowo - biurowym, dla której Sąd Rejonowy w Wieliczce III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KR11/00036295/3 – za cenę nie niższą niż 2.849.136,75 zł brutto (słownie: dwa miliony osiemset czterdzieści dziewięć tysięcy sto trzydzieści sześć złotych 75/100), stanowiącą 75% wartości oszacowania;**
  - 1.2. nieruchomości gruntowa składająca się z działki ewidencyjnej o nr 244/1, położona w Tomaszkowicach, gmina Biskupice, o pow. 0,7336 ha, niezabudowana, dla której Sąd Rejonowy w Wieliczce III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KR11/00037725/4 – za cenę nie niższą niż 421.178,25 zł brutto (słownie: czterysta dwadzieścia jeden tysięcy sto siedemdziesiąt osiem złotych 25/100), stanowiącą 75% wartości oszacowania,**
- tj. za łączną cenę wywoławczą nie niższą niż 3.270.315 zł brutto (słownie: trzy miliony dwieście siedemdziesiąt tysięcy trzysta piętnaście złotych 00/100).**
- 2. Oferta dla swej ważności winna obejmować obie nieruchomości wymienione w § 2 ust. 1.1. i 1.2. powyżej. Konieczne jest wskazanie dwóch odrębnych cen oferowanych oraz jednej łącznej ceny oferowanej stanowiącej sumę ww. dwóch odrębnych cen.**
  - 3. Operat szacunkowy zawierający określenie wartości przedmiotu sprzedaży sporządzony został przez rzeczoznawcę majątkowego Magdalenę Ślufarską, nr uprawnień 4847 w dniu 10 listopada 2023 roku.**
  - 4. W tym miejscu wskazać należy, że pozostała część budynku produkcyjno - magazynowo - biurowego, o którym mowa w § 2 ust. 1.1. powyżej, jest posadowiona na działce niewchodzącej w skład masy upadłości Upadłego, tj. na działce nr 50/2, o pow. 0,1700 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wieliczce III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KR11/00037499/0.**

W dniu 30 grudnia 2024 roku w sprawie o sygn. akt V GKm 21/20, GKm 225/19, zostało wydane obwieszczenie przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wieliczce Sławomira Szynalika Kancelaria Komornicza nr V w Wieliczce, ul. Limanowskiego 30, 32-020 Wieliczka, o terminie pierwszej licytacji w drodze elektronicznej. Licytacja odbędzie się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego w dniach od dnia 26 marca 2025 roku od godz. 11.00 do dnia 2 kwietnia 2025 roku do godz. 11.00.

5. Nieruchomość, o którym mowa w § 2 ust. 1.1. powyżej, jest obecnie objęta umową najmu, zgodnie z postanowieniami której Syndyk Upadłego może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego na koniec miesiąca kalendarzowego. Powyższe oznacza, że w przypadku wyboru i przyjęcia oferty umowa najmu może zostać przez Syndyka rozwiązana ze skutkiem prawnym przypadającym przed upływem 4-miesięcznego okresu na zawarcie umowy sprzedaży, o którym mowa w § 8 ust. 1 Regulaminu Sprzedaży.

### § 3 Uczestnik

1. Oferentem może być każda osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, która spełni warunki zawarte w niniejszym Regulaminie Sprzedaży.
2. Nabywcą w postępowaniu upadłościowym nie może być 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, a także Sędzia Komisarz oraz Upadły.

### § 4 Składanie ofert

1. Oferty należy składać osobiście w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego przy ul. Wenecja 3/2, 31-117 Kraków albo za pośrednictwem przesyłki kurierskiej albo za pośrednictwem przesyłki pocztowej w zamkniętej kopercie z dopiskiem „*OFERTA MARCIN MAJKA NIE OTWIERAĆ*” do dnia **21 marca 2025 roku do godz. 16:00**. Oferty złożone za pośrednictwem przesyłki kurierskiej albo poczty będą uznane, jeżeli w dniu **21 marca 2025 roku najpóźniej do godz. 16:00** będą znajdować się w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego.
2. Oferta powinna zostać sporządzona w języku polskim i zawierać:

- a. nazwisko i imię albo firmę (nazwę) oferenta, adres do doręczeń oraz dane kontaktowe (nr tel., adres email),
  - b. szczegółowe opisanie składnika, którego oferta dotyczy,
  - c. proponowane ceny zakupu nie niższą niż ceny wywoławcze, o których mowa w § 2 Regulaminu Sprzedaży,
  - d. wskazanie banku i numeru rachunku bankowego, na który ma być zwrócone wadium,
  - e. w przypadku oferenta będącego przedsiębiorcą - odpis lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, do którego wpisany jest oferent (nie starsze niż 30 dni),
  - f. uchwałę zezwalającą na nabycie nieruchomości Upadłego podjętą przez upoważniony organ oferenta, o ile uchwała taka jest wymagana,
  - g. numery NIP i REGON, a w przypadku osób fizycznych numer PESEL.
- 3.** Do oferty należy dołączyć:
- a. oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem sprzedaży oraz operatem szacunkowym przedmiotu sprzedaży i ich akceptacji bez zastrzeżeń,
  - b. oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem faktycznym, prawnym i organizacyjnym przedmiotu sprzedaży i ich akceptacji bez zastrzeżeń,
  - c. zobowiązanie oferenta jako przyszłego nabywcy do pokrycia wszystkich kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy sprzedaży oraz kosztów związanych z przeniesieniem praw, jak również związanych z odbiorem nabytego mienia i wykreśleniem zabezpieczeń,
  - d. oświadczenie o tym, że oferent nie należy do kręgu podmiotów, o których mowa w § 3 ust. 2 Regulaminu Sprzedaży,
  - e. zobowiązanie oferenta jako przyszłego nabywcy do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego w terminie określonym przez Syndyka, nie dłuższym niż 4 (cztery) miesiące od dnia wyboru oferty, przed wyznaczonym przez Syndyka notariuszem,
  - f. zobowiązanie oferenta jako przyszłego nabywcy do dokonania pod rygorem utraty wadium, zapłaty na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w Regulaminie Sprzedaży całej oferowanej ceny, najpóźniej na 3 (trzy) dni przed dniem zawarcia umowy sprzedaży.

4. Wzór formularza zawierającego oświadczenia, o których mowa powyżej, znajduje się na stronie [www.zieciak.com.pl](http://www.zieciak.com.pl) w zakładce *Ogłoszenia*. Oferent może z niego skorzystać – jednak nie jest to obligatoryjne.
5. Do oferty należy także dołączyć dokument stanowiący dowód wpłaty wadium. Wpłata wadium w wysokości sumy **10%** cen wywoławczych, o których mowa w § 2 ust. 1.1. i ust. 1.2. Regulaminu Sprzedaży, winna nastąpić na rachunek bankowy masy upadłości wskazany § 6 ust. 1 Regulaminu Sprzedaży.  
  
Wadium uważa się za wpłacone, jeżeli uznanie rachunku bankowego masy upadłości kwotą wadium nastąpi najpóźniej w dniu 21 marca 2025 roku.
6. Dokumenty wymagane od oferenta winny zostać złożone w oryginale, odpisie poświadczonym przez notariusza, radcę prawnego, adwokata lub przez wystawcę dokumentu urzędowego. Oferta i oświadczenia dla swojej ważności wymagają podpisania przez oferenta będącego osobą fizyczną lub przez osoby uprawnione do reprezentacji w rozumieniu przepisów obowiązującego prawa.
7. Oferty niespełniające wymogów określonych przepisami prawa i Regulaminu Sprzedaży, jak również zawierające warunki lub zastrzeżenia niedopuszczone postanowieniami Regulaminu Sprzedaży, nie uczestniczą w sprzedaży.

### **§ 5 Przebieg sprzedaży**

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert odbędą się na posiedzeniu w dniu **24 marca 2025 roku o godz. 12.00 w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego przy ul. Wenecja 3/2, 31-117 Kraków.**
2. Do udziału w posiedzeniu uprawnieni są wyłącznie uczestnicy konkursu ofert działający osobiście lub przez pełnomocników, którzy okażą pełnomocnictwo.
3. Syndyk może wziąć udział w posiedzeniu za pośrednictwem środków technicznych umożliwiających jednoczesny bezpośredni przekaz obrazu i dźwięku lub samego dźwięku (udział zdalny w posiedzeniu).
4. Po otwarciu ofert Syndyk lub osoba upoważniona przez Syndyka podaje do wiadomości uczestnikom posiedzenia, które z ofert spełniają warunki określone w Regulaminie Sprzedaży i w przepisach prawa.
5. Wyboru i przyjęcia oferty dokonuje Syndyk. Wybór oferty nie wymaga zatwierdzenia przez Sędziego Komisarza. Syndyk może odroczyć termin wyboru i przyjęcia oferty.

6. W przypadku, gdy na oferowany składnik wpłynię kilka ofert, Syndyk dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty. Za najkorzystniejszą ofertę rozumieć należy ofertę wyróżniającą się najwyższą ceną.
7. W przypadku ofert równorzędnych lub z innej przyczyny Syndyk może zarządzić przeprowadzenie aukcji dla wyłonienia nabywcy. Za oferty równorzędne uznaje się oferty, w których różnica w zaoferowanej cenie nie przekracza 10% ceny wywoławczej. Aukcja odbywa się na posiedzeniu, o którym mowa w ust. 1 lub w innym terminie wyznaczonym przez Syndyka. W aukcji mogą uczestniczyć oferenci, których oferty spełniały wymogi przewidziane Regulaminem Sprzedaży.  
Ceną wywoławczą w aukcji jest najwyższa cena zaproponowana w sprzedaży z wolnej ręki. Szczegółowe warunki aukcji określi Syndyk przed jej rozpoczęciem. Najwyższa oferta zgłoszona w aukcji, wybrana przez Syndyka, rodzi skutki przewidziane dla wyboru oferty w trybie sprzedaży z wolnej ręki.

#### **§ 6 Wadium**

1. Warunkiem uczestnictwa w sprzedaży jest wpłata wadium w wysokości **10%** cen wywoławczych przedmiotów sprzedaży, o których mowa w § 2 ust. 1.1. i 1.2. Regulaminu Sprzedaży (najpóźniej **do dnia 21 marca 2025 roku** na rachunek bankowy masy upadłości o nr: **66 1050 1445 1000 0092 8928 1942**. W tytule przelewu wpłaty wadium należy wskazać "WADIUM M.MAJKA".
2. Wpłacone przez oferenta wadium jest nieoprocentowane.
3. Syndyk może pobraną sumę wadium zachować, jeżeli uczestnik, pomimo wyboru jego oferty, uchyla się od zawarcia umowy sprzedaży w dniu i miejscu wskazanym przez Syndyka lub nie dokona wpłaty całej oferowanej ceny najpóźniej na 3 dni przed wskazanym przez Syndyka dniem zawarcia umowy sprzedaży.
4. W przypadku zawarcia umowy, wadium zostanie zaliczone na poczet ceny.
5. Oferentom, których oferty nie zostały wybrane, wadium zostanie zwrócone na wskazane konto uczestnika sprzedaży w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia wyboru oferty przez Syndyka. Za zwrot wadium uważa się złożenie dyspozycji przelewu bankowego przez Syndyka.

## **§ 7 Sposób uiszczenia ceny**

1. Uczestnik sprzedaży, którego oferta została wybrana przez Syndyka, zobowiązany jest uiścić w drodze przelewu bankowego, cenę sprzedaży w całości najpóźniej na 3 (trzy) dni przed zawarciem umowy, przy czym przez zapłatę ceny rozumie się uznanie rachunku bankowego masy upadłości kwotą stanowiącą cenę sprzedaży pomniejszoną o wpłacone wadium.
2. Nabywca ponosi wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży oraz koszty związane z przeniesieniem praw, jak również związane z odbiorem nabytego mienia i wykreśleniem zabezpieczeń.
3. Wybrany oferent zobowiązany jest do dostarczenia w zakreślonym przez Syndyka terminie ewentualnych innych niż wymienionych w niniejszym Regulaminie Sprzedaży dokumentów, wymaganych do zawarcia umowy sprzedaży.
4. Potrącenie wierzytelności przysługujących nabywcy w stosunku do Upadłego z ceną nabycia jest niedopuszczalne.

## **§ 8 Zawarcie umowy**

1. Zawarcie umowy sprzedaży nastąpi w formie aktu notarialnego, w dniu wyznaczonym przez Syndyka, w okresie 4 (czterech) miesięcy od dnia wyboru oferty, przed wybranym przez Syndyka notariuszem.
2. Jeżeli zaś w terminie określonym w ust. 1 do zawarcia umowy nie dojdzie z winy oferenta, Syndyk ogłosi o nowej sprzedaży w trybie z wolnej ręki, w której tenże oferent nie ma prawa uczestniczyć.

## **§ 9 Postanowienia końcowe**

Z oszacowaniem przedmiotu sprzedaży, Regulaminem Sprzedaży oraz innymi dokumentami można zapoznawać się na stronie internetowej [www.zieciak.com.pl](http://www.zieciak.com.pl) w zakładce *Ogłoszenia* lub osobiście po uprzednim uzgodnieniu terminu (tel. 12 446 78 15, email [krakow@zieciak.com.pl](mailto:krakow@zieciak.com.pl)), w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego mieszczącej się w Krakowie (31-117) przy ul. Wenecja 3/2, od poniedziałku do piątku w godz. od 9:00 do 16:00.