

**REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI**  
**NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ DOMEM W WIELKICH DROGACH**

***w postępowaniu upadłościowym Barbary Chodackiej, które toczy się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, sygn. akt: KR1S/GUp/23/2024.***

**§ 1 Postanowienia wstępne**

1. Regulamin niniejszy określa zasady i tryb przeprowadzenia sprzedaży z wolnej ręki oraz zawarcia umowy sprzedaży składnika masy upadłości Barbary Chodackiej, szczegółowo opisanego w § 2 niniejszego Regulaminu Sprzedaży.
2. Organizatorem sprzedaży jest Marzena Pawełczyk, doradca restrukturyzacyjny, nr licencji 1550 („Syndyk”) - Syndyk masy upadłości Barbary Chodackiej, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, PESEL: 60070305342 („Upadła”), ustanowiona na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 27 lutego 2024 roku, sygn. akt KR1S/GU/256/2024.
3. 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.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem Sprzedaży zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2024 r., poz. 794 z późn. zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r., poz. 1061 z późn. zm.).

## § 2 Przedmiot sprzedaży i cena wywoławcza

1. Przedmiotem sprzedaży jest prawo własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej o nr 449/2, o powierzchni 0,1500 ha, położonej w Wielkich Drogach, gmina Skawina, zabudowanej domem, dla której Sąd Rejonowy w Wieliczce V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie prowadzi księgę wieczystą o numerze KR31/00014624/3, za cenę wywoławczą wynoszącą **1.128.000,00 zł brutto**, co stanowi **100%** wartości oszacowania.
2. Operat szacunkowy zawierający określenie wartości przedmiotu sprzedaży sporządzony został przez rzeczoznawcę majątkowego Magdalenę Ślufarską, nr uprawnień 4847, w dniu 30 kwietnia 2024 roku.

## § 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 Upadła.

## § 4 Składanie ofert

1. Oferty należy składać osobiście w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego przy ul. Wenecja 3/2, 31-117 Kraków lub za pośrednictwem przesyłki kurierskiej albo przesyłki pocztowej w zamkniętej kopercie z dopiskiem „*OFERTA B.CHODACKA DOM NIE OTWIERAĆ*” do dnia **4 kwietnia 2025 roku do godz. 16:00**. Oferty złożone za pośrednictwem przesyłki kurierskiej albo poczty będą uznane, jeżeli w dniu **4 kwietnia 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. proponowaną cenę zakupu brutto nie niższą niż cena wywoławcza, o której 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 albo umowę spółki, z treści której będzie wynikać, że taka uchwała nie 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 **10%** ceny wywoławczej, o której mowa w § 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 4 kwietnia 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 **7 kwietnia 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 oferty dokonuje Syndyk. Wybór oferty nie wymaga zatwierdzenia przez Sędziego Komisarza.

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. Aukcja może zostać przeprowadzona z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. 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%** ceny wywoławczej, o której mowa w § 2 Regulaminu Sprzedaży, najpóźniej **do dnia 4 kwietnia 2025 roku** na rachunek bankowy masy upadłości o nr: **66 1050 1445 1000 0092 8928 1942**. W tytule przelewu wpłaty wadium należy wskazać "*WADIUM B.CHODACKA DOM*".
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.