

REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI
NIERUCHOMOŚCI W KŁAJU

w postępowaniu upadłościowym Jolanty Fabian, które toczy się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, sygn. akt: KR1S/GUp/126/2023.

§ 1 Postanowienia wstępne

1. Regulamin niniejszy określa zasady i tryb przeprowadzenia sprzedaży z wolnej ręki oraz zawarcia umowy sprzedaży składnika masy upadłości Jolanty Fabian, szczegółowo opisanego w § 2 niniejszego Regulaminu Sprzedaży.
2. Organizatorem sprzedaży jest Marzena Pawełczyk, doradca restrukturyzacyjny, nr licencji 1550 („Syndyk”) - Syndyk masy upadłości Jolanty Fabian, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, PESEL: 67032501963 („Upadła”), ustanowiony na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 13 grudnia 2023 roku, sygn. akt KR1S/GU/1143/2023.
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; wadia 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 2025 r., poz. 614 ze zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r., poz. 1071 ze zm.).

§ 2 Przedmiot sprzedaży i cena wywoławcza

- 1. Przedmiotem sprzedaży jest prawo własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych o nr 660/7 i 660/8 o łącznej powierzchni 0,0300 ha, położonej w Kłaju, gmina Kłaj, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym nr 932 o powierzchni użytkowej 127,92 m², dla której Sąd Rejonowy w Wieliczce, VII Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Niepołomicach prowadzi księgę wieczystą o numerze KR2I/00018583/4, za cenę wywoławczą wynoszącą 217.200,00 zł brutto, co stanowi 60% wartości oszacowania.**
- 2. Wartość przedmiotu sprzedaży została określona w operacie szacunkowym sporządzonym został przez biegłą sądową przy Sądzie Okręgowym w Krakowie – Magdalenę Ślufarską w dniu 31 stycznia 2024 roku, nr uprawnień 4847, który następnie został skorygowany w ten sposób, że jako wartość rynkową przyjęto kwotę 362.000,00 zł brutto z uwagi na fakt, iż nieruchomość posiada wadę prawną. Zgodnie z wykonaniem dnia 21 maja 2025 roku skanu mapy do celów prawnych, sporządzonej przez uprawnionego geodetę ustalono, że trwałe ogrodzenie nieruchomości po zachodniej stronie drogi jest w całości posadowione na sąsiedniej działce. Natomiast odległość pomiędzy budynkiem położonym na działce 660/6 a zachodnią granicą tej działki wynosi w największym miejscu 2,77 m. Mając na uwadze powyższe, służebność drogi pasem szerokości 3,5 m po działce nr 660/6 została ustanowiona w sposób wadliwy.**

§ 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. Smoleńsk 21/4, 31-108 Kraków lub za pośrednictwem przesyłki kurierskiej albo przesyłki pocztowej w zamkniętej kopercie z dopiskiem „*OFERTA JOLANTA FABIAN – NIE OTWIERAĆ*” do dnia **3 października 2025 roku do godz. 12:00**. Oferty złożone za pośrednictwem przesyłki kurierskiej albo poczty będą uznane, jeżeli w dniu **3 października 2025 roku najpóźniej do godz. 12:00** 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 Upadłej 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, operatem szacunkowym przedmiotu sprzedaży oraz korektą operatu szacunkowego 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 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 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 3 października 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 niedopuszczalne postanowieniami Regulaminu Sprzedaży, nie uczestniczą w sprzedaży.

§ 5 Przebieg sprzedaży

- 1. Otwarcie i rozpoznanie ofert odbędą się na posiedzeniu w dniu **6 października 2025 roku o godz. 14.30 w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego przy ul. Smoleńsk 21/4, 31-108 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 wpłynie 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 wpłacenie wadium w wysokości **10%** ceny wywoławczej przedmiotu sprzedaży najpóźniej **do dnia 3 października 2025 roku** na rachunek bankowy masy upadłości o nr: **66 1050 1445 1000 0092 8928 1942**. W tytule przelewu wpłaty wadium należy wskazać "**Fabian - wadium**".
2. Wpłacone przez oferenta wadium jest nieoprocentowane.
3. Syndyk może pobraną sumę wadium zachować, jeżeli uczestnik, pomimo wyboru jego oferty, uchyli 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 w terminie określonym w ust. 1 nie dojdzie do zawarcia umowy z przyczyn niezawinionych przez oferenta, Syndyk wyznaczy nowy termin przypadający nie później niż na jeden miesiąc po upływie pierwotnego terminu. 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 Przetwarzanie danych osobowych oferentów

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 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) (Dz. Urz. UE 7 L 119 z 04.05.2016), zwanego dalej RODO, Syndyk niniejszym informuje o zasadach przetwarzania Państwa danych osobowych.

- Administratorem Państwa danych osobowych (dalej: „Administrator”) jest Syndyk masy upadłości Marzena Pawełczyk, NIP: 6772257819, REGON: 120791218, ul. Smoleńsk 21/4, 31-108 Kraków tel.: 12 446 78 15, adres e-mail: krakow@zieciak.com.pl.

- Celem przetwarzania danych osobowych jest wyłonienie nabywcy składnika masy upadłości w przedmiotowym Konkursie ofert, zawarcie oraz wykonanie umowy sprzedaży ww. składnika masy upadłości.

- Podstawą prawną przetwarzania Państwa danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b RODO, tj. wykonanie umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy;

- art. 6 ust. 1 lit. c RODO, tj. przetwarzanie jest niezbędne do realizacji obowiązków ciążących na Administratorze;

- podstawą przetwarzania Państwa danych osobowych może być art. 6 ust. 1 lit. f RODO, tj. w związku z koniecznością dochodzenia przez Administratora swoich roszczeń przed sadem lub też koniecznością podjęcia ochrony, co stanowi jego prawnie uzasadniony interes.

- Oferent, przystępując do konkursu ofert (aukcji) – przez wpłacenie wadium – wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych w celach i na zasadach wskazanych w niniejszym Regulaminie. Jeżeli oferentem jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, przedstawiciel tego oferenta wyrazi zgodę w chwili złożenia oferty.

- Administrator przetwarza Państwa dane osobowe (Państwa przedstawicieli), pozyskane bezpośrednio od Państwa, w celach:

- w odniesieniu do oferentów, na rzecz których nie nastąpi wybór oferty: weryfikacji wpłacenia wadium i przystąpienia do konkursu ofert (aukcji), przeprowadzenia konkursu ofert (aukcji), rozliczenia wadium;

- w odniesieniu do oferentów, na rzecz których nastąpi wybór oferty: także w celu zawarcia i rozliczenia umowy sprzedaży składnika masy upadłości.
- Przetwarzanie danych osobowych odbywa się na podstawie zgody dysponenta danych, tj. oferenta, wyrażonej przez wpłacenie wadium i przystąpienie do konkursu ofert (aukcji). Przetwarzanie danych osobowych jest niezbędne do wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na Administratorze (wynikających z przepisów prawa upadłościowego).
- Państwa dane osobowe przetwarzane będą do końca okresu przedawnienia roszczeń, które potencjalnie mogą wynikać z tytułu udziału w konkursie ofert (aukcji), w tym z umów sprzedaży lub do końca okresu przedawnienia należności publicznoprawnych – w zależności od tego, który z okresów jest dłuższy.
- Dane osobowe, w czasie i zakresie niezbędnym w związku z celem przetwarzania danych, mogą być przekazane następującym odbiorcom: podmiotowi świadczącemu na rzecz Administratora usługi księgowe, podmiotowi dostarczającemu na rzecz Administratora usługi internetowe, podmiotowi świadczącemu usługi prawne lub administracyjne na rzecz Administratora lub masy upadłości, bankowi, operatorowi pocztowemu, kurierowi oraz organom państwowym.
- Dane osobowe nie są przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych w rozumieniu RODO.
- Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale jednocześnie stanowi warunek odpowiednio - udziału w konkursie ofert (aukcji) lub wykonania i rozliczenia umowy sprzedaży zawartej z Administratorem.
- W zakresie przewidzianym przez RODO oferenci mają prawo do: żądania od Administratora dostępu do danych osobowych; żądania ich sprostowania; żądania 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); żądania ograniczenia przetwarzania; do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania (zażądania od Administratora zaprzestania przetwarzania danych osobowych przetwarzanych wyłącznie na podstawie wynikającej z prawnie uzasadnionego interesu Administratora); zażądania od Administratora przekazania w powszechnie używanym formacie nadającym się do odczytu maszynowego swoich danych.
- 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.

§ 10 Postanowienia końcowe

Z oszacowaniem przedmiotu sprzedaży, Regulaminem Sprzedaży oraz innymi dokumentami można zapoznawać się na stronie internetowej www.zieciak.com.pl w zakładce *Ogłoszenia* lub osobiście po uprzednim uzgodnieniu terminu (tel. 12 446 78 15, email krakow@zieciak.com.pl), w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego mieszczącej się w Krakowie przy ul. Smoleńsk 21/4.