

**REGULAMIN SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI
W TRYBIE Z WOLNEJ RĘKI**

w postępowaniu upadłościowym Waldemara Dołęgi, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, które toczy się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygnaturą akt KR1S/GUp/106/2024

1. Postanowienia wstępne.

- 1.1. Organizatorem konkursu ofert jest Sylwester Zięciak, doradca restrukturyzacyjny nr licencji 471 („Syndyk”) - syndyk masy upadłości Waldemara Dołęgi, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej („Upadły”), ustanowiony na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 9 września 2024 roku, sygn. akt KR1S/GU/1021/2024.
- 1.2. Syndyk zastrzega sobie prawo do zmiany ogłoszenia o konkursie i Regulaminu sprzedaży bez podawania przyczyny. Syndyk zastrzega, że może zmienić warunki sprzedaży z wolnej ręki lub unieważnić postępowanie na każdym etapie bez podawania przyczyn nawet po wyborze oferenta. Postępowanie może być również zamknięte bez wyboru którejkolwiek z ofert. Wadła zostaną wówczas zwrócone bez oprocentowania.
- 1.3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2025 roku, poz. 614 – tekst jedn. ze zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2025 roku, poz. 1071 – tekst jedn. ze zm.).

2. Przedmiot sprzedaży i cena wywoławcza.

- 2.1.** Przedmiotem sprzedaży jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z wbudowanym garażem, niepodpiwniczonym, parterowym z użytkowym poddaszem, w zabudowie wolnostojącej numer 309, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 146/1 o obszarze 0,1200 ha w Biskupicach, gm. Biskupice, pow. wielicki, woj. małopolskie, dla której Sąd Rejonowy w Wieliczce III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KR11/00027521/1.
- 2.2.** Cena wywoławcza Przedmiotu sprzedaży wynosi **914.000,00 zł** (słownie: dziewięćset czternaście tysięcy złotych 00/100) i jest równa **100% wartości rynkowej** wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 2.3.** Wartość rynkowa Przedmiotu sprzedaży została określona w Operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Magdalenę Ślufarską w dniu 31 października 2024 roku.
- 2.4.** Z dokumentacją, o której mowa w pkt 2.3. Regulaminu można zapoznać się w siedzibie Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego przy ul. Smoleńsk 21/4 w Krakowie od poniedziałku do piątku w godz. od 9:00 do 16:00 po uprzednim uzgodnieniu terminu pod numerem telefonu 12 446 78 15 lub na stronie internetowej www.zieciak.com.pl.

3. Uczestnik konkursu.

- 3.1.** Uczestnikiem konkursu może być każda osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, która spełni warunki określone w niniejszym Regulaminie.
- 3.2.** 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. Warunki uczestnictwa w konkursie.

Warunki uczestnictwa w konkursie są następujące:

- 4.1.** Złożenie pisemnej oferty w zamkniętej kopercie z dopiskiem: „*Oferta na zakup domu w trybie z wolnej ręki dot. Dołęga, sygn. akt KR1S/GUp/106/2024 – NIE OTWIERAĆ*”,

osobiście w siedzibie Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego w Krakowie (31-108) przy ul. Smoleńsk 21/4 lub za pośrednictwem poczty, przy czym decydująca jest data wpływu oferty tj. **do dnia 9 stycznia 2026 roku, do godz. 16:00**, a która powinna zawierać:

- 4.1.1. imię i nazwisko lub nazwę, siedzibę lub adres Uczestnika,
- 4.1.2. wskazanie Przedmiotu sprzedaży oraz proponowanej ceny nabycia brutto nie niższej niż cena wywoławcza, o której mowa w pkt 2.2. Regulaminu,
- 4.1.3. 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 Uczestnik (nie starsze niż 30 dni),
- 4.1.4. uchwałę zezwalającą na nabycie Przedmiotu sprzedaży podjętą przez upoważniony organ Uczestnika, o ile uchwała taka jest wymagana,
- 4.1.5. numer NIP i REGON, a w przypadku osób fizycznych numer PESEL.
- 4.2. Dołączenie do oferty oświadczeń:
 - 4.2.1. o zapoznaniu się z postanowieniami Regulaminu i ich akceptacji bez zastrzeżeń,
 - 4.2.2. o zapoznaniu się ze stanem faktycznym oraz prawnym Przedmiotu sprzedaży, jak również z wyceną sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego i ich akceptacji bez zastrzeżeń,
 - 4.2.3. że oferta nie jest złożona przez syndyka, jego małżonka, wstępnego, zstępnego, rodzeństwo, osobę pozostającą z nim w stosunku przysposobienia lub małżonka takiej osoby, jak również osobę pozostającą z nim w faktycznym związku, wspólnie z nim zamieszkującą i gospodarującą, Sędziego Komisarza oraz Upadłego,
 - 4.2.4. że Uczestnik zawrze umowę sprzedaży w terminie wyznaczonym przez Syndyka w okresie 4 (czterech) miesięcy od dnia wyboru oferty przed wyznaczonym przez Syndyka notariuszem,
 - 4.2.5. że Uczestnik, w przypadku wyłonienia jego oferty, zobowiązuje się dokonać pod rygorem utraty wadium, zapłaty na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w pkt 5.1. Regulaminu całej oferowanej ceny, najpóźniej na 3 (trzy) dni przed dniem zawarcia umowy sprzedaży,
 - 4.2.6. że Uczestnik zobowiązuje się ponieść wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży oraz koszty związane z przeniesieniem praw, jak również związane z wykreśleniem zabezpieczeń.
- 4.3. Wpłata wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej, o której mowa w pkt 2.2. Regulaminu, tj. w wysokości **91.400,00 zł** na rachunek bankowy masy upadłości wskazany pkt 5.1. Regulaminu.

- 4.4. Do oferty należy dołączyć dokument stanowiący dowód wpłaty wadium. Wadium uważa się za wpłacone, jeżeli uznanie rachunku bankowego masy upadłości kwotą wadium nastąpi najpóźniej **w dniu 9 stycznia 2026 roku**.
- 4.5. Dokumenty wymagane od Uczestnika winny zostać złożone w oryginale, odpisie poświadczonym przez notariusza, radcę prawnego, adwokata lub przez wystawcę dokumentu urzędowego. Oferta i oświadczenie dla swojej ważności wymagają podpisania przez osoby uprawnione do reprezentacji w rozumieniu przepisów obowiązującego prawa.
- 4.6. Oferty niespełniające wymogów określonych przepisami prawa lub Regulaminu, jak również oferty zawierające warunki lub zastrzeżenia niedopuszczone postanowieniami Regulaminu, nie uczestniczą w postępowaniu.

5. Wadium.

- 5.1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie jest wpłata wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej, o której mowa w pkt 2.2. Regulaminu, tj. w wysokości **91.400,00 zł** na rachunek bankowy masy upadłości w ING Banku Śląskim S.A. o numerze: **39 1050 1445 1000 0097 3047 8683**, najpóźniej **do dnia 9 stycznia 2026 roku**, wskazując w tytule przelewu „*WADIUM na zakup domu – Dołęga*”.
- 5.2. Wpłacone przez Uczestnika wadium jest nieoprocentowane.
- 5.3. Wadium przepada na rzecz masy upadłości, jeżeli oferent, którego oferta została wybrana, uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży w dniu i miejscu wskazanym przez Syndyka lub nie dokona wpłaty oferowanej ceny zgodnie postanowieniami pkt 7.1. Regulaminu. Skutek ten nie nastąpi, jeśli oferent wykaże, iż uchylenie się od zawarcia ww. umowy sprzedaży lub niedokonanie wpłaty oferowanej ceny było przez niego niezawinione.
- 5.4. W przypadku zawarcia umowy, wadium zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży, pozostałym zaś oferentom zostanie zwrócone na wskazane konto Uczestnika w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia wyboru oferty przez Syndyka. Za dzień zwrotu wadium uważa się datę złożenia dyspozycji przelewu bankowego przez Syndyka.

6. Przebieg sprzedaży w trybie z wolnej ręki.

- 6.1. Otwarcie i rozpoznanie ofert odbędą się na posiedzeniu **w dnia 12 stycznia 2026 roku, o godz. 11.00 w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Sylwestra Zięciaka, ul. Smoleńsk 21/4, 31-108 Kraków.**

- 6.2. Do udziału w posiedzeniu, o którym mowa w pkt 6.1. Regulaminu uprawnione są osoby, których oferty zostały złożone zgodnie z treścią pkt 4.1. Regulaminu. Uczestnik ma prawo wziąć udział w posiedzeniu osobiście lub przez pełnomocników, którzy okażą pełnomocnictwo.
- 6.3. Po otwarciu kopert zawierających oferty Syndyk podaje do wiadomości Uczestnikom posiedzenia, które z ofert spełniają warunki określone w Regulaminie i przepisach prawa.
- 6.4. Wybór oferty dokonuje Syndyk. W przypadku, wpływu kilku ofert, Syndyk dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty pod względem zaoferowanej ceny. Za najkorzystniejszą ofertę rozumieć należy ofertę wyróżniającą się najwyższą ceną.
- 6.5. Wybór nie wymaga zatwierdzenia przez Sędziego Komisarza.
- 6.6. 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.
- 6.7. Aukcja odbywa się na posiedzeniu, o którym mowa w pkt 6.1. Regulaminu lub w innym terminie wyznaczonym przez Syndyka. W aukcji mogą uczestniczyć oferenci, których oferty spełniały wymogi przewidziane Regulaminem.
- 6.8. Ceną wywoławczą w aukcji jest najwyższa cena zaproponowana w sprzedaży z wolnej ręki.
- 6.9. Warunki aukcji, w tym wysokość postąpienia 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.

7. Sposób uiszczenia ceny.

- 7.1. Uczestnik konkursu, którego oferta została wybrana przez Syndyka zobowiązany jest uiszczyć, w drodze przelewu bankowego, cenę sprzedaży w całości **najpóźniej na 3 (trzy) dni przed dniem zawarcia umowy sprzedaży.**
- 7.2. Przez zapłatę ceny rozumie się uznanie rachunku bankowego masy upadłości kwotą stanowiącą cenę sprzedaży pomniejszoną o wpłacone wadium.
- 7.3. Nabywca ponosi wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży oraz koszty związane z przeniesieniem praw, jak również związane z wykreśleniem zabezpieczeń.
- 7.4. Wybrany w drodze konkursu oferent jest zobowiązany, w celu przygotowania umowy sprzedaży, do dostarczenia wszelkich dokumentów, których wymaga notariusz w określonym przez Syndyka terminie.

7.5. Potrącenie wierzytelności przysługujących nabywcy w stosunku do Upadłego z ceną nabycia jest niedopuszczalne.

8. Zawarcie umowy sprzedaży.

8.1. 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.

8.2. Jeżeli zaś w terminie określonym w pkt. 8.1. 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. Uwaga uzupełniająca dotycząca obciążeń pozostających w mocy po sprzedaży.

W Aneksie z dnia 31 stycznia 2025 roku DO OPERATU SZACUNKOWEGO określającego wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, objętej księgą wieczystą nr KR1I/00027521/1, położonej w miejscowości Biskupice nr 309, gmina Biskupice, powiat wielicki, województwo małopolskie z dnia 31 października 2024 roku, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Magdalenę Ślufarską wskazane zostało, że:

„Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, występują obciążenia ujawnione w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w artykule 313 ust. 3 PU.

W dziale III wpisano ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu rogiem północno-wschodnim części działki nr 146/1 stanowiącym nieregularny czworokąt przylegający do drogi gminnej, zgodnie z przebiegiem zaznaczonym kolorem czerwonym na załączniku dołączonym do aktu - na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w Biskupicach gm. Biskupice, stanowiącej działkę nr 145/4 – prawo to pozostaje w mocy w momencie sprzedaży.

W dziale IV KW wpisane hipoteki - wygasną w wyniku sprzedaży przeprowadzonej w toku postępowania upadłościowego.