

REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI –
UDZIAŁ W NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W OKOCIMIU, GMINA BRZESKO

w postępowaniu upadłościowym Agaty Chawańskiej, które toczy się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, sygn. akt: KR1S/GUp-s/195/2022.

§ 1 Postanowienia wstępne

1. Regulamin niniejszy określa zasady i tryb przeprowadzenia sprzedaży z wolnej ręki oraz zawarcia umowy sprzedaży składnika masy upadłości Agaty Chawańskiej, szczegółowo opisanego w § 2 niniejszego Regulaminu Sprzedaży.
2. Organizatorem sprzedaży jest Sylwester Zięciak, kwalifikowany doradca restrukturyzacyjny, nr licencji 471 („Syndyk”) - Syndyk masy upadłości Agaty Chawańskiej, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, PESEL: 65062311787 („Upadła”), ustanowiony na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 1 sierpnia 2022 roku, sygn. akt KR1S/GU/146/2022.
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 2020 r., poz. 1228 z późn. zm. „PU”) 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 udział wynoszący **5/16 części w prawie własności nieruchomości** gruntowej zabudowanej położonej w Okocimiu, gmina Brzesko o pow. 0,75 ha składającej się z działek o nr 370/2 oraz 370/3, dla której Sąd Rejonowy w Brzesku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **TR1B/00008040/7** – za cenę wywoławczą wynoszącą **27.000,00 zł brutto** (słownie: dwadzieścia siedem tysięcy złotych 00/100).
2. Operat szacunkowy sporządzony został przez rzeczoznawcę majątkowego Magdalенę Ślufarską, numer uprawnień 4847 w dniu 20 czerwca 2024 roku.
3. Pismem z dnia 18 listopada 2024 roku, na podstawie art. 491^{11a} ust. 1 i 2 PU Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych został zawiadomiony o sposobie likwidacji prawa własności nieruchomości, o którym mowa w § 2 ust. 1. Zarządzeniem z dnia 30 grudnia 2024 roku, sygn. akt KR1S/GUp-Sąd-upr/1792/2024 Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych poinformował Syndyka o braku wstrzymania lub zakazu likwidacji składnika masy upadłości, o którym mowa w § 2 ust. 1.

§ 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 – A. Chawańska – NIE OTWIERAĆ*” do dnia **21 września 2026 roku do godz. 16:00**. Oferty złożone za pośrednictwem przesyłki kurierskiej albo poczty będą uznane, jeżeli w dniu **21 września 2026 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 ust. 1 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 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, 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,
- e. 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.

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.

- 4. Do oferty należy także dołączyć dokument stanowiący dowód wpłaty wadium. Wpłata wadium w wysokości **10%** ceny wywoławczej, o której mowa w § 2 ust. 1 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 września 2026 roku**.
- 5. 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.
- 6. 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 **22 września 2026 roku o godz. 10.00 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% najwyższej zaproponowanej ceny nabycia. 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, o której mowa w § 2 ust. 1 Regulaminu Sprzedaży (2.700,00 zł), najpóźniej **do dnia 21 stycznia 2026 roku** na rachunek bankowy masy upadłości o nr: **39 1050 1445 1000 0097 3047 8683**. W tytule przelewu wpłaty wadium należy wskazać składnik, którego wadium dotyczy.

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 zakresie określonym 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 Uwaga dodatkowa

W skład masy upadłości Upadłej łącznie wszedł udział wynoszący 5/16 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Okocimiu, gmina Brzesko o pow. 0,75 ha składającej się z działek o nr 370/2 oraz 370/3, dla której Sąd Rejonowy w Brzesku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze TR1B/00008040/7. Przy czym w Księdze Wieczystej ujawniony został wyłącznie udział wynoszący 4/16 części w prawie własności nieruchomości, albowiem Upadła pozostałą 1/16 części w prawie własności nieruchomości nabyła w drodze spadkobrania po Kazimierzu Chawańskim. Nabycie praw do spadku zostało stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego w Brzesku I Wydział Cywilny z dnia 12 marca 2024 roku, sygn. akt I Nc 415/23, natomiast fakt ten nie został jak dotąd ujawniony w księdze wieczystej.

§ 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 (31-108) przy ul. Smoleńsk 21/4, od poniedziałku do piątku w godz. od 9:00 do 16:00.