

REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI

w postępowaniu upadłościowym Aleksandra Kowalskiego, 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/105/2023

§ 1 Postanowienia wstępne

1. Organizatorem konkursu ofert jest Sylwester Zięciak, doradca restrukturyzacyjny nr licencji 471 („Syndyk”) - syndyk masy upadłości Aleksandra Kowalskiego, 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 7 listopada 2023 roku, sygn. akt KR1S/GU/421/2023.
2. Syndyk zastrzega sobie prawo do zmiany regulaminu 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.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie znajdą przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2024 roku, poz. 794 – tekst jedn. ze zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2023 roku, poz. 1610 – tekst jedn. ze zm.).

§ 2 Przedmiot sprzedaży i cena wywoławcza

1. Przedmiotem sprzedaży jest udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w Krakowie przy ul. Podmiejskiej 3a, stanowiącej dz. ewid. nr 716, obręb 0004 o powierzchni 0,0370 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00090899/0.
2. Cena wywoławcza Przedmiotu sprzedaży wynosi **1 755 000 zł** (słownie: milion siedemset pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych 00/100) co stanowi **75% wartości oszacowania** nieruchomości wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego
3. Wartość rynkowa Przedmiotu sprzedaży została określona w Operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Magdalenę Ślufarską w dniu 30 kwietnia 2024 roku.
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

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 Warunki uczestnictwa w konkursie

1. Złożenie pisemnej oferty w zamkniętej kopercie z dopiskiem: „*Oferta na zakup domu w trybie z wolnej ręki dot. Kowalski, sygn. akt KR1S/GUp/105/2023 – 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 marca 2026 roku, do godz. 16:00**, która powinna zawierać:
 - 1.1. imię i nazwisko lub nazwę, siedzibę lub adres Uczestnika,
 - 1.2. wskazanie Przedmiotu sprzedaży oraz proponowanej ceny nabycia brutto nie niższej niż cena wywoławcza, o której mowa w pkt 2.2. Regulaminu,
 - 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),
 - 1.4. uchwałę zezwalającą na nabycie Przedmiotu sprzedaży podjętą przez upoważniony organ Uczestnika, o ile uchwała taka jest wymagana,
 - 1.5. numer NIP i REGON, a w przypadku osób fizycznych numer PESEL.,
2. Do oferty należy dołączyć:
 - 2.1. oświadczenie o zapoznaniu się z Regulaminem sprzedaży oraz opisem i oszacowaniem przedsiębiorstwa Upadłej i ich akceptacji bez zastrzeżeń
 - 2.2. oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem faktycznym, prawnym i organizacyjnym przedmiotu sprzedaży i ich akceptacji bez zastrzeżeń,
 - 2.3. 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,
 - 2.4. oświadczenie o tym, że oferent nie należy do kręgu podmiotów, o których mowa w § 3 ust. 2 Regulaminu Sprzedaży,
 - 2.5. zobowiązanie oferenta jako przyszłego nabywcy do zawarcia umowy sprzedaży w formie pisemnej w terminie określonym przez Syndyka,
 - 2.6. zobowiązanie oferenta jako przyszłego nabywcy do dokonania pod rygorem utraty wadium, zapłaty na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w Regulaminie Sprzedaży w trybie z wolnej ręki całej oferowanej ceny, najpóźniej na 3 dni przed dniem zawarcia umowy sprzedaży;
3. 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 prowadzony dla masy upadłości wskazany w § 6 ust. 1

Regulaminy Sprzedaży. Wadium uważa się za wpłacone, jeżeli uznanie rachunku bankowego masy upadłości kwotą wadium nastąpi najpóźniej w dniu 9 marca 2026 roku.

4. 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.
5. Oferty nie spełniające 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 odbędzie się jawnie w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego w Krakowie przy ul. Smoleńsk 21 lok. 4, 31-108 Kraków w dniu 10 marca 2026 roku o godz. 12:00.
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.
6. W przypadku, gdy na oferowany składnik wpłynęły 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 za dany składnik nie przekracza 10% najwyższej zaproponowanej ceny nabycia. Aukcja odbywa się na posiedzeniu, o którym mowa w ust. 1. 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. W przypadku, gdy żaden z oferentów nie zaoferuje postąpienia w aukcji, Syndyk dokona wyboru oferty najkorzystniejszej pod względem zaoferowanej ceny.

§ 6 Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w sprzedaży jest wpłacenie wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej przedmiotu sprzedaży, o której mowa w § 2 Regulaminu Sprzedaży, najpóźniej **do dnia 9 marca 2026 roku** na rachunek bankowy prowadzony dla masy upadłości: **39 1050 1445 1000 0097 3047 8683**, wskazując w tytule przelewu „*WADIUM na zakup domu – Kowalski*”
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 7 (siedmiu) 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 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.
3. Wybrany oferent zobowiązany jest do dostarczenia w 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 Upadłej 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 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

1. Pozostała część nieruchomości weszła w skład masy upadłości Barbary Kowalskiej. W celu uzyskania dalszych informacji o możliwości jej nabycia należy skontaktować się z Syndykiem masy upadłości Barbary Kowalskiej – Wojciechem Kocikiem: tel.: 690 898 230 lub 511 768 104, e-mail: of@legispartner.pl