

Kraków, dnia 26 maja 2026 roku

REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI
w postępowaniu upadłościowym Centrum Druku AM Stachura Sp. K. w upadłości
z siedzibą w Krakowie

§ 1 Postanowienia wstępne

1. Organizatorem konkursu ofert jest Sylwester Zięciak, kwalifikowany doradca restrukturyzacyjny, nr licencji 471 („Syndyk”) - Syndyk masy upadłości Centrum Druku AM Stachura Sp. K. w upadłości z siedzibą w Krakowie, ustanowiony na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa–Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 5 lutego 2025 roku, sygn. akt KR1S/GU/1211/2024.
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 do momentu wyboru oferenta. Postępowanie może być również zamknięte bez wyboru którejkolwiek z ofert. Wadła zostaną wówczas zwrócone bez oprocentowania.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem Sprzedaży zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny.

§ 2 Przedmiot sprzedaży i cena wywoławcza

1. Przedmiotem sprzedaży jest prawo własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej numer 44/3, o powierzchni 0,0989 ha, położonej w Krakowie, dzielnica Podgórze, obręb numer 15, przy ulicy Strycharskiej, zabudowanej budynkiem biurowo-usługowym numer 4, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą numer KR1P/00493525/3.

2. Cena wywoławcza Przedmiotu sprzedaży wynosi **7.417.950,00 zł netto** (słownie: siedem milionów czterysta siedemnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych 00/100) i jest równa **85% wartości rynkowej** wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Wartość rynkowa Przedmiotu sprzedaży została określona w Operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Łukasza Góralczyka w dniu 25 marca 2025 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

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 reprezentanci Upadłej.

§ 4 Składanie ofert

Warunki uczestnictwa w konkursie są następujące:

1. Złożenie pisemnej oferty w zamkniętej kopercie z dopiskiem: „*Oferta na zakup Biurowca przy ul. Strycharskiej 4 – 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 17 czerwca 2026 roku, do godz. 16:00, a która powinna zawierać:
 - 1.1. imię i nazwisko lub nazwę, siedzibę lub adres Uczestnika,
 - 1.2. wskazanie Przedmiotu sprzedaży oraz proponowanej ceny nabycia netto 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. Dołączenie do oferty oświadczeń:
 - 2.1. o zapoznaniu się z postanowieniami Regulaminu i ich akceptacji bez zastrzeżeń,
 - 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,
 - 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,
 - 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,
 - 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,
 - 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.
 3. Wpłata wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej, o której mowa w § 2 Regulaminu, na rachunek bankowy masy upadłości wskazany pkt 5.1. Regulaminu.
 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 17 czerwca 2026 roku.
 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.

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

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 17 czerwca 2026 roku na rachunek bankowy masy upadłości o numerze **59 1050 1445 1000 0090 8044 4657**, wskazując w tytule przelewu „*WADIUM na zakup biurowca przy ul. Strycharskiej 4*”.
2. Wpłacone przez oferenta wadium jest nieoprocentowane.
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 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.
4. W przypadku zawarcia umowy, wadium zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży.
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.

§ 6 Przebieg sprzedaży

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert odbędzie na posiedzeniu w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego w Krakowie przy ul. Smoleńsk 21 lok. 4, 31-108 Kraków w dniu 18 czerwca 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. 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. Wybór nie wymaga zatwierdzenia przez Sędziego Komisarza.
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.
8. Aukcja odbywa się na posiedzeniu, o którym mowa w § 6 pkt 1. Regulaminu lub w innym terminie wyznaczonym przez Syndyka. W aukcji mogą uczestniczyć oferenci, których oferty spełniały wymogi przewidziane Regulaminem.
9. Ceną wywoławczą w aukcji jest najwyższa cena zaproponowana w sprzedaży z wolnej ręki.
10. 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

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 dniem zawarcia 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 w drodze konkursu oferent jest zobowiązany, w celu przygotowania umowy sprzedaży, do dostarczenia wszelkich dokumentów, których wymaga notariusz w określonym przez Syndyka terminie.
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 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.