

REGULAMIN
SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI UPADŁEGO
WCHODZĄCYCH W SKŁAD MASY UPADŁOŚCI
MARCINA STEFANOWSKIEGO

Niniejszy Regulamin określa tryb i zasady sprzedaży nieruchomości położonych w miejscowości Goliszew nr 6 tj.:

1. Nieruchomość gruntowa o powierzchni 0,0120 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KZ1A/00072219/1 za cenę nie niższą niż 12.700 zł.

na podstawie zgody sędziego-komisarza na sprzedaż składników masy upadłości z dnia 12 maja 2025 r. zezwalającego na sprzedaż majątku z wolnej ręki w trybie i na warunkach w niej określonych.

§ 1

1. Syndyk w celu uzyskania najkorzystniejszej ceny **sprzedaży nieruchomości** wyłania nabywców w drodze przetargu.
2. Formą obowiązującą jest pisemna forma przetargu nieograniczonego, a w przypadku określonym w § 8 Regulaminu, dodatkowo przeprowadza się licytację ustną.
3. Obwieszczenie o przetargu syndyk zamieszcza w prasie i na branżowych portalach internetowych w terminie nie później niż **21** dni przed dniem otwarcia ofert.
4. Obwieszczenie informuje w szczególności o przedmiocie, terminie i miejscu przetargu, a także o miejscach, w których można zapoznać się z wyceną nieruchomości i regulaminem.
5. Czynności związane z przetargiem przeprowadza syndyk powołany w niniejszym postępowaniu upadłościowym.

§ 2

1. W przetargu mogą wziąć udział osoby prawne i fizyczne z wyłączeniem syndyka i osób wymienionych w art. 157a ust. 2 Prawo upadłościowe.
2. Uczestnicy przetargu są związani złożoną ofertą do terminu wyłonienia nabywcy, a oferent, którego oferta została wybrana do upływu terminu zawarcia umowy sprzedaży.

§ 3

1. Pisemna oferta dla każdej z oferowanych nieruchomości odrębnie powinna w szczególności zawierać:
 - a) imię, nazwisko i adres oferenta, a w przypadku osób prawnych nazwę i siedzibę;
 - b) datę sporządzenia oferty;
 - c) oferowaną cenę za nieruchomość, nie niższą niż minimalna;
 - d) dowód wniesienia w terminie wadium;
 - e) oświadczenie, że oferent nie jest osobą, o której mowa w § 2 ust. 1 Regulaminu;
 - f) oświadczenie, że oferent zobowiązuje się do pokrycia wszystkich kosztów związanych z przeniesieniem prawa własności oraz odpowiednie zobowiązania podatkowe;

- g) oświadczenie, że oferent zapoznał się z materialnym i prawnym stanem przedmiotu sprzedaży oraz regulaminem przetargu i przyjmuje warunki przetargu bez zastrzeżeń.
- 2. Informacje zawarte w ofercie muszą być czytelne, nie mogą zawierać poprawień i skreśleń, ani budzić wątpliwości co do ich treści i rzetelności.
- 3. Oferty można składać za pośrednictwem Poczty Polskiej – listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, z dopiskiem „przetarg of Ste” na adres syndyka: ul. Fabryczna 6, 53-609 Wrocław, tak by oferta dotarła do **25 września 2025 r.**, lub osobiście **na minimum 1 godzinę przed rozpoczęciem przetargu.**

§ 4

- 1. Cena sprzedaży oferowanej nieruchomości nie może być niższa od ceny minimalnej określonej dla niej w ogłoszeniu o przetargu.
- 2. Sprzedaż nieruchomości jest zwolniona z podatku VAT.

§ 5

- 1. Ustala się wadium w wysokości **5.000,00 zł.**
- 2. Wadium podlega wpłacie na rachunek bankowy upadłego najpóźniej do **25 września 2025 r.**
- 3. Za datę wpływu środków, uważa się datę zaksięgowania środków na rachunku bankowym masy upadłości Marcina Stefanowskiego: 29 1020 5297 0000 1502 0243 6327.
- 4. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta nie zostanie przyjęta podlega zwrotowi w terminie do 7 dni, liczonym od dnia zakończenia przetargu, a oferentowi, którego oferta została przyjęta zostanie zaliczona na poczet ceny nabycia.
- 5. Wadium przepada na rzecz masy upadłości, jeżeli oferent, którego oferta została przyjęta uchyli się od uiszczenia całej należności w wyznaczonym terminie.

§ 6

Przetarg odbędzie się w siedzibie Kancelarii Restrukturyzacyjnej Sp. z o.o. we Wrocławiu w dniu **26 września 2025 r., o godzinie 12:00.**

§ 7

- 1. Rozpoznanie ofert nastąpi na posiedzeniu jawnym.
- 2. Posiedzenie odbywa się w obecności oferentów.
- 3. Syndyk przeprowadzając przetarg:
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu;
 - b) ustala liczbę otrzymanych ofert;
 - c) sprawdza terminy złożenia ofert;
 - d) otwiera koperty (począwszy od ofert, które nadeszły pocztą, następnie w kolejności składania ofert przed przetargiem), sprawdza stan ich zamknięcia, wpisuje do protokołu dane oferenta, przedmiot oferty, zaoferowaną cenę oraz dokonuje sprawdzenia kompletności zawartych w nich informacji i zgodności z warunkami przetargu;
 - e) sprawdza, czy wadia zostały wpłacone w wymaganej kwocie i terminie;
 - f) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów.
- 4. Syndyk może odmówić kwalifikacji do dalszej procedury przetargowej oferty, która nie odpowiada wszystkim warunkom przetargu.

5. Syndyk dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera – z zastrzeżeniem przypadku, o którym mowa w § 8 Regulaminu – ofertę zawierającą najwyższą cenę.

§ 8

1. W przypadku, gdy wśród złożonych ofert, oprócz oferty z ceną najwyższą, jest co najmniej jedna oferta z ceną wyższą równą 90% ceny najwyższej, syndyk zarządza przeprowadzenie dodatkowej licytacji ustnej bezpośrednio po otwarciu ofert.
2. Uczestnikami licytacji ustnej są oferenci, których oferty spełniły warunki z § 8 ust. 1.
3. Ceną wywoławczą jest najwyższa cena zgłoszona w zakwalifikowanych ofertach.
4. Minimalne postąpienie w licytacji ustnej to 500,00 zł, przy czym pierwsze postąpienie nie może być niższe niż 3.000,00 zł.
5. Licytacja odbywa się przez podniesienie ręki osoby biorącej udział w aukcji oraz głośne podanie oferowanej ceny.
6. O rozstrzygnięciu aukcji decyduje wysokość i kolejność zaoferowanej ceny.
7. Po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte. Oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać po złożeniu przez innego uczestnika aukcji oferty korzystniejszej.
8. Licytacja ustna jest ważna bez względu na liczbę uczestników.
9. W przypadku, w którym żaden z uprawnionych oferentów nie przystąpi do licytacji ustnej syndyk przyjmuje najwyższą ofertę pisemną, a jeżeli jest więcej niż jedna oferta z najwyższą ceną syndyk przyjmuje za zwycięską ofertę wpisaną najwcześniej do protokołu przetargu.
10. Syndyk prowadzi licytację ustną i dokonuje wyboru oferenta.

§ 9

1. Syndyk sporządza z czynności przetargowych protokół, w którym podaje wybór oferty z uzasadnieniem.
2. Syndyk niezwłocznie przekazuje odpis protokołu z czynności przetargowych sędziemu-komisarzowi.
3. O wynikach przetargu i wyborze oferty zawiadamia się oferentów, których oferty zostały wybrane, a byli nieobecni w dniu przetargu.

§ 10

1. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi dla syndyka podstawę do zawarcia umowy sprzedaży.
2. Po dokonaniu wyboru oferty i podpisaniu protokołu, syndyk ustala z nabywcą termin zawarcia umowy.
3. Zawarcie umowy sprzedaży powinno nastąpić nie później niż 60 dni od daty przetargu, pod rygorem utraty wadium przez oferenta, który uchyla się od zawarcia umowy.
4. Cenę sprzedaży nieruchomości, wyłonioną w drodze przetargu nabywca, zobowiązany jest uregulować najpóźniej w przeddzień podpisania umowy sprzedaży na rachunek masy upadłości.
5. Wszelkie koszty przeniesienia prawa własności nieruchomości pokrywa nabywca.

§ 11

1. W sprawach nieuregulowanych Regulaminem obowiązują przepisy Prawa Upadłościowego, a także przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Syndyk może odwołać przetarg w całości lub części nie podając przyczyny.

§ 12

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 27 sierpnia 2025 r.