

**REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI UDZIAŁÓW
W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ DOMEM
JEDNORODZINNYM W MIEJSCOWOŚCI ŁODYGOWICE, PRZY ULICY RODZINNEJ, POWIAT
ŻYWIECKI**

na podstawie art. 308 ust. 2, w związku z art. 311 pkt ustawy Prawo upadłościowe w postępowaniach upadłościowych, oznaczonych sygn. akt BB1B/GUp-s/422/2023 i BB1B/GUp-s/281/2024, toczącymi się przed Sądem Rejonowym w Bielsku-Białej, VI Wydział Gospodarczy.

§ 1

[Określenie przedmiotu sprzedaży]

Sprzedaży podlegają dwa równe udziały (1/2) w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej przy ul. Rodzinnej 16 w miejscowości Łodygowice, powiat żywiecki, województwo śląskie o powierzchni 0,1188 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej 170,80 m², działka ewidencyjna nr 5871/1 i 5870, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Żywcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr BB1Z/00140440/7, o wartości ½ nieruchomości każdy, w cenie nie niższej niż 381 040,00 złotych (słownie: trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy czterdzieści złotych 00/00) za każdy udział. Łączna wartość udziałów w prawie własności nieruchomości 762 080,00 zł. Wartość nieruchomości z wyceny rzeczoznawcy majątkowego to 952 600,00 zł.

§ 2

[Ogłoszenie o sprzedaży]

1. Ogłoszenie o sprzedaży podlega opublikowaniu w Internecie (co najmniej na 3 portalach internetowych).
2. Ogłoszenie o sprzedaży zawiera co najmniej następujące elementy:
 - a) cenę minimalną nabycia składnika majątkowego;
 - b) oznaczenie podmiotu ogłaszającego konkurs ofert oraz wskazanie jego adresu i innych danych kontaktowych;
 - c) miejsce oraz termin składania ofert;
 - d) określenie terminu, czasu i miejsca, w którym odbędzie się wybór oferty;
 - e) określenie warunków zapoznawania się z dokumentacją dotyczącą sprzedaży oraz warunkami sprzedaży.

§ 3

[Minimalna cena nabycia]

1. Cena wywoławcza równa jest kwocie nie niższej niż 381 040,00 złotych za jeden udział w prawie własności. Nie dopuszcza się złożenia ofert o różnych cenach udziałów. Dopuszcza się sprzedaż obydwu udziałów łącznie.
2. Sprzedaż składników majątkowych nie jest obciążona podatkiem od towarów i usług VAT. Nie dotyczy to przypadków zmiany przepisów prawa podatkowego lub ustalenia przez notariusza, iż przedmiot sprzedaży objęty jest podatkiem od towarów i usług.
3. Przedmiot sprzedaży nie jest objęty gwarancją i rękojmią

§ 4

[Zapoznanie się ze stanem składników majątkowych i oględziny]

1. Osoby zainteresowane zakupem mogą uzyskać szczegółowe informacje dotyczące przedmiotu sprzedaży po uprzednim uzgodnieniu spotkania telefonicznie pod numerem telefonu **602646586 lub innym numerem wskazanym przez syndyka (informacja w dni robocze w godzinach od 10.00 do 15.00)**.
2. Osoba zainteresowana udziałem w konkursie ofert jest uprawniona do oględzin składników majątkowych po uprzednim ustaleniu terminu z syndykiem albo osobą wskazaną przez syndyka. W przypadku żądania oględzin co najmniej na dwa dni przed terminem składania ofert, syndyk może odmówić udostępnienia nieruchomości do oględzin. To samo dotyczy żądania oględzin w soboty lub dni ustawowo wolne od pracy.
3. W czynnościach oględzin może brać udział upoważniona przez syndyka osoba.

§ 5

[Składanie ofert oraz wymogi formalne]

1. Oferty należy składać pisemnie, w zabezpieczonej przed otwarciem dodatkowej kopercie.
2. Oferty pisemne należy składać w terminie najpóźniej do dnia 30 czerwca 2026 roku, listownie lub osobiście na adres: Wojciech Kryczek Kancelaria Radcy Prawnego i Doradcy Restrukturyzacyjnego, ul. Jana Kilińskiego 72/74 lok. 21, 42 – 218 Częstochowa, z podaniem sygnatury akt BB1B/GUp-s/422/2023 i BB1B/GUp-s/281/2024 oraz dopiskiem „OFERTA”
3. Za datę złożenia oferty uważa się datę wpływu oferty na adres wskazany wyżej w pkt 2 regulaminu.
4. Warunkiem uczestnictwa w sprzedaży jest wpłata wadium w wysokości 10 % wartości oszacowania w kwocie po 38 104,00 złotych (za jeden udział w prawie własności nieruchomości) przelewem na rachunki bankowe masy upadłości o numerze:
 - a) 48 1090 1795 0000 0001 5554 6989 (posiadacz: Edyta Wandzel - Wajda);
 - b) 57 1600 1462 1718 4291 1000 0001 (posiadacz: Wojciech Kryczek);i złożenie dowodów wpłaty wraz z ofertą.
5. Oferta - pod rygorem jej odrzucenia powinna zawierać:
 - a) imię, nazwisko, adres, nazwę i status prawny składającego ofertę i adres do doręczeń;
 - b) pełny odpis z KRS (nie starszy niż 1 miesiąc) lub innych właściwych rejestrów, z których będzie wynikać uprawnienie osoby lub osób podpisanych pod ofertą do reprezentacji oferenta, wskazanie numerów NIP i REGON (o ile ofertę składa przedsiębiorca);
 - c) proponowaną cenę nabycia składnika majątkowego w PLN (w złotych polskich) z zastrzeżeniem, iż cena powinna być nie niższa od ceny minimalnej, wskazanej w pkt 1) niniejszych warunków sprzedaży i sposób zapłaty, wyrażoną kwotowo i słownie, oraz oświadczenie o sposobie zapłaty i możliwości zapłaty ceny; w przypadku rozbieżności decyduje cena wyrażona słownie;
 - d) określenie przedmiotu sprzedaży, którego oferta dotyczy;

- e) pisemne zobowiązanie oferenta do pokrycia wszelkich opłat związanych z zakupem (podatków, opłat sądowych, notarialnych itd.);
- f) podpis oferenta będącego osobą fizyczną, podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie i oświadczeniach;
- g) oświadczenie, iż oferentowi jest znany stan faktyczny i prawny przedmiotu sprzedaży oraz nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
- h) oświadczenie, iż oferent nie jest osobą wskazaną w art. 157a ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe (treść przepisu poniżej).

„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, nie mogą nabyć rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym, w którym syndyk pełni albo pełnił tę funkcję.”

i) dowód wpłaty wadium.

6. Oferty, które wpłyną po terminie mogą zostać odrzucone.

7. Syndyk nie posiada możliwości dokonania eksmisji upadłego i członków jego rodziny ze sprzedawanej nieruchomości w razie odmowy opuszczenia lokalu przez upadłego i członków jego rodziny. Syndyk nie jest również zobowiązany do dokonania wcześniejszej eksmisji osób zajmujących nieruchomość, przed podpisaniem umowy sprzedaży. Powyższe oznacza, iż oferent/kupujący może dokonać zakupu nieruchomości wraz z osobami tam zamieszkującymi.

§ 6

[Przebieg czynności otwarcia ofert .]

1. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyka w dniu **1 lipca 2026 roku**. **Kryterium wyboru stanowi najwyżej zaproponowana cena**, nie niższa niż kwota 381 040,00 złotych (słownie: trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy czterdzieści złotych 00/00) za każdy udział.
2. **Oferent, który wyrazi wolę uczestnictwa w otwarciu ofert zobowiązany jest poinformować o tym fakcie syndyka telefonicznie lub mailowo najpóźniej do dnia 30 czerwca 2026 roku do godziny 12:00.**
3. Umowa sprzedaży zostanie zawarta w formie aktu notarialnego, w kancelarii wskazanej przez sprzedającego. **Koszty zawarcia tej umowy oraz wydania przedmiotu sprzedaży ponosi nabywca.**
4. Kupujący nabywa składniki majątkowe w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 Prawa upadłościowego;
5. W przypadku, gdy złożone zostaną równorzędne oferty syndyk może dokonać swobodnego wyboru oferty lub przeprowadzić dodatkową aukcję z udziałem oferentów (w szczególności: w formie mailowej lub poprzez licytację ustną w kancelarii syndyka), którzy złożyli równorzędne oferty;
6. Za oferty równorzędne uznaje się oferty, w których różnica w zaoferowanej cenie nie przekracza 3% ceny wywoławczej;

7. Zastrzega się prawo do przeprowadzenia aukcji - dodatkowej licytacji ustnej albo aukcji w formie mailowej - w sytuacji uzasadnionej dobrem wierzyteli upadłego, przy czym:
 - a) w licytacji ustnej mogą uczestniczyć jedynie oferenci, którzy złożyli pisemne oferty i jednocześnie zostali dopuszczeni do udziału w czynności otwarcia ofert;
 - b) osoby reprezentujące oferenta winny dysponować umocowaniem do udziału w tej części przetargu;
 - c) licytacja ustna rozpoczyna się od ceny wywoławczej (równej najwyższej ceny zaoferowanej w ofercie pisemnej), uczestnicy licytacji oferują ceny wyższe z tym, że podwyższenie ceny nie może być mniejsze niż wynosi kwota postąpienia;
 - d) kwotę postąpienia w trakcie licytacji ustnej ustala się na kwotę 1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych 00/00);
 - e) w przypadku dodatkowej aukcji mailowej złożona oferta jest ostateczna, chyba że złożone zostaną oferty w tej samej cenie;
 - f) syndyk wybiera ofertę tego uczestnika, który zaoferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył, a trzecie powtórzenie zaoferowanej ceny jest równoznaczne z jej przyjęciem.
8. Zastrzega się prawo do przeprowadzenia negocjacji celem wyboru ostatecznej oferty kupna.
9. Wadium przepada na rzecz organizatora sprzedaży, jeżeli oferent, którego oferta została wybrana, nie zapłaci w terminie ceny nabycia i gdy uchyla się od zawarcia umowy lub z innych przyczyn uchyla się od zawarcia umowy.
10. W razie braku wyboru oferty, wadium podlega zwrotowi. Zwrot wadium przysługuje również w sytuacji, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy z przyczyn niezależnych od oferenta, w szczególności w sytuacji, gdy upadły odmówi opuszczenia (nie wyprowadzi się) nieruchomości i nie dojdzie z tego tytułu do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości na rzecz oferenta. W każdym przypadku zwrotu wadium, nie podlega ono oprocentowaniu i zwracane jest bez odsetek. Zwrotowi nie podlegają także ewentualne odsetki naliczone przez instytucję finansową, gdzie przechowywane są środki pieniężne.
11. Wykluczeniu z udziału w postępowaniu przetargowym podlegają oferenci, których oferta została wybrana w poprzednich postępowaniach przetargowych (aukcjach, licytacjach) organizowanych przez syndyka, dotyczących opisanych w §1 Regulaminu udziałów, a którzy nie wpłacili całości zaoferowanej ceny, czego skutkiem było niewywiązanie się z warunków przetargu i niedokonanie sprzedaży. To samo dotyczy oferentów, którzy swoimi działaniami lub zaniechaniami doprowadzili do tego, że sprzedaż nie doszła do skutku, w szczególności poprzez odwołanie, unieważnienie przetargu, uchylenie się od podpisania umowy sprzedaży lub inne działania podobne w skutkach.
12. Syndyk zastrzega sobie prawo do nie dokonania wyboru oferty nabycia bez podania przyczyn, bez jakichkolwiek roszczeń wobec masy upadłości.
13. Syndyk zastrzega sobie prawo do odwołania organizowanego przetargu w każdym czasie bez podania przyczyn, bez jakichkolwiek roszczeń wobec masy upadłości.
14. Syndyk zastrzega sobie prawo do odwołania przetargu, odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny, unieważnienia przetargu bez podania przyczyny, niedokonania wyboru oferenta bez podania przyczyny, zmiany regulaminu. Dopuszczalne jest wydłużenie terminu składania ofert przez syndyka. Wskazane w poprzednich zdaniach działania syndyka jak w szczególności odwołanie, unieważnienie, odstąpienie od przetargu przez syndyka, niedokonanie wyboru

oferenta, wydłużenie terminu składania ofert nie stanowi podstawy do jakichkolwiek roszczeń wobec syndyka lub masy upadłości.

15. Syndyk zastrzega sobie prawo do unieważnienia rozstrzygniętego przetargu, jeśli oferent, którego oferta została wybrana uchyla się od zapłaty ceny, zawarcia umowy sprzedaży lub w inny sposób uchyla się od czynności, od których podjęcia zależy zawarcie umowy sprzedaży, bez jakichkolwiek roszczeń wobec masy upadłości.

§ 7

[Zawarcie umowy]

1. Jeżeli do zawarcia umowy nie dojdzie z przyczyn leżących po stronie nabywcy, w kolejnym konkursie ofert nie będzie mógł brać udziału nabywca.
2. Umowa zostanie zawarta w kancelarii notarialnej wskazanej przez syndyka w terminie przez niego określonym.
3. Wszelkie opłaty, koszty i ciężary związane z zawarciem umowy a także koszty związane z wydaniem przedmiotu sprzedaży ponosi nabywca.
4. Zapłata ceny sprzedaży nastąpi w złotych polskich najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

Wojciech Kryczek

Syndyk

Częstochowa, dnia 26 maja 2026r.

Zmiany § 6 ust. 9 i 10

Częstochowa 01.06.2026r.