GRZEGORZ LENART
RADCA PRAWNY • DORADCA RESTRUKTURYZACYJNY • SYNDYK KSIĘGOWY • TŁUMACZ
ul. Podmiejska 21a
66-400 Gorzów Wielkopolski
NIP: 599 310 66 85
REGON: 081159513
g.lenart@gllegal.pl
+48 797 215 797
+48 797 215 797
www.gllegal.pl
sekretariat@gllegal.pl
+48 797 143 053
+48 797 143 053
+48 797 143 053

Regulamin VII sprzedaży z wolnej ręki organizowanej przez syndyka

zwany dalej „**regulaminem**”

§ 1. [postanowienia ogólne] **1**
§ 2. [Przedmiot sprzedaży] **2**
§ 3. [cena wywoławcza, termin, miejsce i godzina sprzedaży] **2**
§ 4. [warunki uczestnictwa w sprzedaży] **2**
§ 5. [przebieg sprzedaży] **6**
§ 6. [zawarcie umowy] **8**
§ 7. [Wadium] **9**
§ 8. [brak związania ofertą] **10**
§ 9. [pozostałe postanowienia] **10**

§ 1. **[postanowienia ogólne]**

Regulamin określa warunki sprzedaży z wolnej ręki (dalej „sprzedaży”) praw - składników majątku upadłego - określonych w § 2. Syndyk dokonał wyboru sposobu likwidacji składników majątkowych na podstawie art. 491[11a] ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 z późn. Zm. (zwana dalej: „u.p.u.”) Syndyk zawiadomił wierzycieli upadłego oraz Sąd o wyborze sposobu likwidacji składników majątkowych i cenie minimalnej sprzedaży zgodnie z art. 491[11a] ust. 2 u.p.u. Żaden z wierzycieli nie złożył skargi. Sąd nie zakazał Syndykowi dokonania likwidacji składnika masy upadłości w wybrany przez syndyka sposób.

§ 2. **[Przedmiot sprzedaży]**

1. Przedmiotem sprzedaży z wolnej ręki są:
a) prawo własności nieruchomości lokalowej nr 1 o powierzchni użytkowej 166,70 m2 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 31/100 cz., w miejscowości Ruja, pod adresem Ruja 31/1, dla której Sąd Rejonowy w Legnicy Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr **LE1L/00055807/3**, zwana dalej: ***„nieruchomość a”***;
b) prawo własności nieruchomości niezabudowanej, obejmującej działkę ewid. Nr 81/10 o powierzchni 0,1249 ha, położonej w miejscowości Ruja, dla której Sąd Rejonowy w Legnicy Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr **LE1L/00080443/7**, zwana dalej: ***„nieruchomość b”***;
c) udział wynoszący 1/3 części w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, obejmującej działkę ewid. Nr 91/9 o powierzchni 0,0135 ha, położonej w miejscowości Ruja, dla której Sąd Rejonowy w Legnicy Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr **LE1L/00080444/4**, ***„udział w nieruchomości”***;

2. Opis i oszacowanie przedmiotu sprzedaży można przeglądać w biurze syndyka, a także na stronach internetowych www.syndykokazje.pl; kontakt do biura syndyka: **886 885 404**, sprzedaz@gllegal.pl

§ 3. **[cena wywoławcza, termin, miejsce i godzina sprzedaży]**

1. Łączna cena wywoławcza sprzedaży wynosi: **66 928,64 zł (sześćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset dwadzieścia osiem złotych i 64 grosze)**

2. Sprzedaż odbędzie się **30.11.2026 r. o godz. 13:00** w kancelarii syndyka pod adresem: **ul. Wojska Polskiego 24-26 w Koszalinie.**

§ 4. **[warunki uczestnictwa w sprzedaży]**

1. Oferent

Oferentami mogą być wyłącznie osoby:

1) posiadające pełną zdolność do czynności prawnych;

2) posiadające ważny dokument tożsamości (wskazany wymóg dotyczy zarówno osób fizycznych przystępujących do licytacji:

a) w imieniu własnym;

b) jako pełnomocnicy innych osób;

c) jako przedstawiciele innych osób;

d) jako członkowie organów osób prawnych albo jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną). W przypadku osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną warunkiem dopuszczenia do udziału w sprzedaży jest udział w niej wszystkich osób, których samodzielne lub łączne działanie jest konieczne do właściwej reprezentacji oferenta, co nie uchybia możliwości działania przez pełnomocnika; w takim przypadku dla stwierdzenia prawidłowości reprezentacji przed przystąpieniem do sprzedaży osoby działające w imieniu oferenta zobowiązane są złożyć syndykowi oryginał albo odpis z właściwego rejestru – w przypadku osób zagranicznych odpis z rejestru Jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, niebędącego Krajowym Rejestrem Sądowym, musi zawierać apostille oraz zostać złożony w tłumaczeniu. Tłumaczenie musi zostać sporządzone przez tłumacza przysięgłego;

3) władające językiem polskim w stopniu umożliwiającym udział w sprzedaży. W przypadku osób niewładających językiem polskim, konieczny jest udział w sprzedaży tłumacza przysięgłego; w przypadku obcokrajowców uczestniczących w sprzedaży bez tłumacza przysięgłego syndyk rozstrzyga czy dana osoba włada językiem polskim w stopniu umożliwiający czynny udział w sprzedaży;

4) nie będące dłużnikami masy upadłości ani syndyka z jakiegokolwiek tytułu;

5) które dołączyły do oferty komplet wskazanych niżej oświadczeń;

6) które załączą do oferty następujące oświadczenia:

a) o zobowiązaniu się do pokrycia wszystkich kosztów związanych z zawarciem umowy sprzedaży przedmiotu sprzedaży;

b) o zapoznaniu się z regulaminem sprzedaży i przyjęciu go bez zastrzeżeń;

c) o zapoznaniu się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu sprzedaży i ich bezwarunkowej akceptacji;

d) o sposobie ewentualnego zwrotu wadium poprzez wskazanie nr rachunku bankowego, na który zwrot wadium ma nastąpić w przypadku niewybrania oferty;

e) w przypadku jeżeli uczestnikami sprzedaży mają być małżonkowie, ewentualnie przedmiot sprzedaży ma wchodzić do majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską oświadczenia, o których mowa w § 4.1.6) muszą być podpisane przez oboje małżonków;

f) **w przypadku oferentów będących osobami fizycznymi** oprócz wskazanych wyżej oświadczeń do oferty należy także dołączyć oświadczenia, z których wynikać będzie:

* czy oferent pozostaje w związku małżeńskim czy też nie, a w przypadku pozytywnej odpowiedzi na ww. pytanie także oświadczenia wskazujące:

* czy w małżeństwie oferenta obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej czy też inny ustrój majątkowy, ze wskazaniem rodzaju tego ustroju;

* czy oferent zamierza nabyć przedmiot sprzedaży z majątku osobistego czy też z majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską.;

g) **w przypadku oferentów będących osobami prawnymi** albo jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej, którym przepisy ustawy przyznają zdolność prawną oprócz wskazanych wyżej oświadczeń do oferty należy dołączyć:

* umowę spółki albo akt założycielski;

* uchwałę odpowiedniego organu zezwalającą na zawarcie ew. umowy sprzedaży (o ile jest wymagana)

7) jeśli przedmiot sprzedaży ma należeć do majątku objętego wspólnością ustawową majątkową małżeńską konieczny jest udział w sprzedaży obojga małżonków albo gdy w sprzedaży ma uczestniczyć tylko jeden z małżonków małżonek uczestniczący w sprzedaży musi złożyć wraz z ofertą oświadczenie złożone przez nieobecnego małżonka, a sporządzone w formie aktu notarialnego, w przedmiocie wyrażenia zgody na uczestnictwo w sprzedaży i nabycie przedmiotu sprzedaży przez małżonka uczestniczącego w sprzedaży do majątku objętego wspólnością ustawową majątkową małżeńską.

8) jeżeli małżonek uczestniczący w sprzedaży ma mieć możliwość wzięcia udziału w ewentualnej licytacji to wraz z ofertą musi złożyć syndykowi pełnomocnictwo udzielone przez drugiego małżonka w formie aktu notarialnego, z którego to pełnomocnictwa wynikać będzie wprost, że nieobecny małżonek wyraża zgodę na uczestnictwo drugiego małżonka w licytacji. Pełnomocnictwo musi także określać maksymalną wysokość ceny, do zaoferowania której małżonek uczestniczący w licytacji jest upoważniony względnie wskazywać, że ustalenie ceny sprzedaży zostało pozostawione do swobodnego uznania małżonka uczestniczącego w licytacji.

9) które, **do dnia 26.11.2026 r.** wpłaciły na konto masy upadłości prowadzone przez ESRTE Bank Polska S.A. nr rachunku: **11 1090 1623 0000 0001 5812 0574** tytułem wadium 20% ceny wywoławczej w kwocie: **13 385,73 zł** (w tytule przelewu należy wskazać „**Wadium – VII próba sprzedaży Sylwia Jankowska**"). Dla ustalenia czy oferent jest uprawniony do udziału w sprzedaży decydująca jest chwila uznania rachunku masy kwotą wadium. Do oferty należy dołączyć potwierdzenie wpłaty wadium.

10) Pełnomocnictwa, o których mowa w regulaminie, powinny być sporządzone w formie aktu notarialnego, chyba, że regulamin stanowi inaczej. Pełnomocnictwa te winny mieć charakter pełnomocnictw szczególnych do udziału w sprzedaży, dokonywania postąpień, których liczba i wysokość zostały pozostawione do swobodnego uznania pełnomocnika albo wskazywać maksymalną cenę, do zaoferowania której pełnomocnik będzie upoważniony.

11) W przypadku określenia w pełnomocnictwie górnej granicy oferowanej ceny Syndyk do czasu rozstrzygnięcia sprzedaży lub do czasu osiągnięcia przez pełnomocnika górnej granicy ceny, do której zaoferowania pełnomocnik jest upoważniony nie ujawnia pozostałym uczestnikom limitu określonego w pełnomocnictwie.

2. oferta

1) oferty poszczególnych oferentów muszą być sporządzone na piśmie, w języku polskim i obejmować co najmniej imię i nazwisko oferenta albo firmą, a także zapisaną cyframi kwotę, za którą oferent zamierza nabyć przedmiot sprzedaży.

2) W przypadku wyrażenia ceny sprzedaży także słownie, jeżeli wskazana liczbowo cena sprzedaży będzie różniła się od ceny wskazanej słownie rozstrzyga cena wskazana liczbowo.

3) oferty muszą być dostarczone do biura syndyka w zamkniętej kopercie **do dnia 26.11.2026 r. do godziny 15:00.** Koperta musi być opisana imieniem i nazwiskiem albo firmą oferenta. Na kopercie należy w widocznym miejscu umieścić dopisek „**OFERTA – VII próba sprzedaży Sylwia Jankowska – NIE OTWIERAĆ DO DNIA SPRZEDAŻY**", zamknięcie koperty musi być przepisane (ZNAK XXX NA KOPERCIE) – i zamknięte w sposób uniemożliwiający jej przypadkowe otwarcie (np. poprzez zaklejenie koperty taśmą klejącą).

4) Oferty nie spełniające warunków wskazanych w § 4.2.1)i § 4.2.2) nie będą mogły brać udziału w sprzedaży, a uczestnicy, którzy je złożyli nie zostaną dopuszczeni do udziału w sprzedaży.

§ 5. [przebieg sprzedaży]

1. Oferentów do udziału w sprzedaży zaprasza się drogą ogłoszenia zamieszczonego w serwisach internetowych.
2. Syndyk od chwili udostępnienia regulaminu, a oferent od chwili złożenia oferty są zobowiązani postępować zgodnie z regulaminem;
3. Sprzedaż prowadzi się z udziałem osób fizycznych dopuszczonych do udziału w sprzedaży po sprawdzeniu spełnienia warunków, o których mowa we wcześniejszych postanowieniach regulaminu. Osoby, których oferty nie spełniają warunków przewidzianych w regulaminie nie zostaną dopuszczone do udziału w sprzedaży.
4. Osoby obecne w trakcie sprzedaży zobowiązane są potwierdzić swoją obecność dokonując stosownych wpisów na liście obecności stanowiącej załącznik do protokołu (wskazując na niej swoje imię, nazwisko a także nr i serię dowodu osobistego).
5. Przebieg sprzedaży jest protokołowany. Syndyk może zarządzić utrwalanie przebiegu sprzedaży także w inny sposób.
6. Oferenci lub ich pełnomocnicy mogą uczestniczyć w sprzedaży za pomocą środków umożliwiających bezpośrednie komunikowanie się na odległość (programów do prowadzenia videokonferencji albo telefonu). Osoba korzystająca z takiej metody komunikacji ponosi wszelkie ryzyko związane z prawidłowym działaniem wybranej metody komunikacji, w szczególności utraty połączenia internetowego wynikłej po stronie oferenta lub syndyka, utraty zasięgu wynikłej po stronie oferenta lub syndyka, czy nieprawidłowego działania programu/aplikacji/platformy po stronie oferenta lub syndyka. Niemożność uczestniczenia w sprzedaży w związku z wystąpieniem któregokolwiek ze ww. zdarzeń albo kilku tych zdarzeń łącznie nie stanowi powodu pozwalającego na kwestionowanie wyniku sprzedaży. W przypadku chęci uczestniczenia w sprzedaży za pomocą ww. środków komunikacji na odległość okoliczność taką należy zgłosić syndykowi co najmniej na 3 dni przed planowanym terminem sprzedaży. Brak zgłoszenia we ww. terminie uniemożliwia uczestniczenie w sprzedaży z wykorzystaniem środków bezpośredniego komunikowania się na odległość. Syndyk dokonuje wyboru programu/aplikacji/platformy, za pomocą którego nawiąże połączenie z oferentem. O wyborze programu/aplikacji/platformy syndyk poinformuje oferenta najpóźniej dzień przed planowanym terminem sprzedaży.
7. Otwarcie ofert następuje po sporządzeniu listy obecności.

8. Syndyk dokonuje publicznego otwarcia kopert zawierających oferty. Następnie syndyk sprawdza czy oferty spełniają warunki określone regulaminem, a także czy oferenci złożyli wszystkie wymagane regulaminem oświadczenia i dokumenty.

9. Z zastrzeżeniem § 5.10 Syndyk wyklucza oferentów, których oferty nie spełniają warunków określonych w regulaminie od aktywnego uczestniczenia w dalszej części sprzedaży.

10. Oferent może uzupełnić braki oferty wskazane w § 4.1. W przypadku, gdy oferta składana jest przez:

1) pełnomocnika - pełnomocnictwo musi szczegółowo wskazywać jakie braki oferty pełnomocnik może uzupełnić samodzielnie;

2) małżonków, braki można uzupełnić w przypadku, gdy oboje małżonkowie biorą jednoczesny udział w sprzedaży albo w jeżeli z oświadczenia, o którym mowa w § 4.1.7) wprost wynika upoważnienie małżonka uczestniczącego w sprzedaży do uzupełnienia ww. braków.

11. Jedynym kryterium wyboru oferty jest cena.

12. Jeżeli oferenci, którzy nie zostali wykluczeni od udziału w sprzedaży deklarują chęć podniesienia proponowanej przez nich ceny syndyk zarządza licytację. Licytacja może odbywać się jedynie między oferentami, których oferty nie różnią się więcej niż o 10% od najwyższej ze złożonych ofert.

13. Licytację przeprowadza się w języku polskim.

14. Wszelkie dokumenty składane w czasie licytacji muszą być sporządzone w języku polskim. Jeżeli składany dokument został sporządzony w języku obcym do dokumentu musi zostać dołączone tłumaczenie przysięgłe na język polski.

15. Wszelkie dokumenty winny być składane w oryginale albo w poświadczonych notarialnie podpisach.

16. Licytację prowadzi syndyk.

17. Syndyk ma prawo do:

1) zarządzenia przerw w czasie sprzedaży lub licytacji;

2) przerwania sprzedaży lub licytacji; a także

3) odwołania sprzedaży lub licytacji bez podania przyczyny.

18. Syndyk przystępuje do licytacji poprzez podanie przedmiotu licytacji, ceny wywoławczej i wezwanie uczestników do postąpień.

19. Wyłącznym kryterium wyboru oferty jest jej wysokość – cena zakupu zaoferowana przez oferenta.

20. Pierwsza oferta licytacyjna któregokolwiek z uczestników sprzedaży nie może być niższa niż:

1) wysokość ceny wywoławczej powiększonej o minimalną wysokość postąpienia - w przypadku gdy, żadna ze złożonych ofert nie opiewa na cenę wyższą niż cena wywoławcza;

2) wysokość najwyższej ze złożonych ofert powiększoną o minimalną wysokość postąpienia – w pozostałych przypadkach.

21. Minimalna wysokość postąpienia wynosi **1.000,00** (TYSIĄC i 00/100) PLN.

22. Oferta złożona w czasie licytacji przestaje wiązać gdy inny oferent złoży ofertę korzystniejszą

23. Syndyk zamyka licytację jeżeli po trzykrotnym bezskutecznym wezwaniu oferentów do dalszych postąpień nie zostanie złożona kolejna oferta.

24. Rozstrzygnięcie co do wyboru oferty zostanie stwierdzone protokołem.

25. Zawarcie umowy z oferentem, którego oferta została wybrana nastąpi na zasadach wskazanych w regulaminie.

§ 6. [zawarcie umowy]

1. Oferent, który wygrał przedmiot sprzedaży jest zobowiązany do zawarcia z syndykiem pisemnej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego i zapłaty ceny sprzedaży w dniu i miejscu wyznaczonym przez syndyka.

2. Umowa sprzedaży musi zostać zawarta w terminie nie dłuższym niż cztery miesiące od dnia sprzedaży. Wydanie przedmiotu sprzedaży oferentowi, którego oferta została wybrana nastąpi nie wcześniej niż po zawarciu umowy sprzedaży.

3. Cena sprzedaży winna być uiszczona najpóźniej przed zawarciem umowy sprzedaży, przelewem na rachunek masy upadłości (decydująca jest chwila uznania rachunku masy wpłatą). W przypadku braku zapłaty ceny syndyk nie przystąpi do aktu notarialnego.

4. Oferent może wskazać notariusza, u którego zostanie zawarta umowa sprzedaży, z tym zastrzeżeniem, że do podpisania umowy sprzedaży musi dojść w miejscowości, w której znajduje siedziba sądu, który ogłosił upadłość, w ramach której odbywa się dana sprzedaż.

5. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy ponosi oferent, którego oferta została wybrana. Oferent, którego oferta została wybrana pokrywa koszty aktu notarialnego, wpisu do księgi wieczystej jak również koszty ewentualnych opłat skarbowych lub ewentualnych podatków, a także inne ewentualne koszt i wydatki związane z zawarciem umowy sprzedaży, w szczególności ewentualne koszty dotyczące wykreślenia praw i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

6. Jeżeli do zawarcia umowy sprzedaży nie dojdzie z okoliczności leżących po stronie oferenta, oferent ten nie może uczestniczyć w kolejnej sprzedaży, a oferta przez niego złożona w kolejnej sprzedaży podlega odrzuceniu.

7. Do chwili zawarcia umowy sprzedaży oferent, którego oferta została wybrana nie ma prawa zbywania, obciążania czy oddawania przedmiotu sprzedaży w posiadanie osobie trzeciej, ani w żaden inny sposób dysponować przedmiotem sprzedaży

8. Sprzedaż odbywa się w trybie przepisów ustawy prawo upadłościowe. Wyłącza się wszystkie uprawnienia z tytułu rękojmi lub gwarancji.

§ 7. [Wadium]

Ustala się następujące zasady odnośnie wadium:

1) wadium złożone przez oferenta, którego oferta zostanie przyjęta zostaje zaliczone na poczet ceny nabycia;

2) wadium przepada na rzecz masy upadłości w przypadku, jeżeli oferent, którego oferta została wybrana nie dokona wpłaty pozostałej części należności z tytułu ceny najpóźniej w dniu poprzedzającym zawarcie umowy (decyduje moment uznania rachunku bankowego masy upadłości) lub uchyli się od zawarcia umowy w terminie wyznaczonym przez syndyka. Oferent, którego oferta została wybrana w przypadku nie zawarcia z nim umowy, z przyczyn innych niż wskazane powyżej, może żądać wyłącznie wpłaconej kwoty wadium.

3) wadium pozostałych uczestników zostanie im zwrócone w terminie 7 dni od dnia zatwierdzenia wyboru oferenta.

4) Zwrot wadium nastąpi przelewem na rachunek bankowy wskazany w ofercie jako rachunek do zwrotu wadium. Jeżeli oferent nie wskaże w ofercie rachunku do zwrotu, a wadium zostało wpłacone z rachunku bankowego, to wadium zostanie zwrócone na rachunek, z którego zostało wpłacone. Jeżeli oferent nie wskazał w ofercie rachunku do zwrotu wadium, a zapłata wadium nie nastąpiła przelewem syndyk zwróci wadium oferentowi przekazem pocztowym na adres wskazany przez oferenta w ofercie jako jego adres zamieszkania/siedziby, a w przypadku niewskazania jednego z powyższych adresów wadium zostanie złożone do depozytu sądowego. Dyspozycje co do sposobu zwrotu wadium mogą być składane syndykowi jedynie w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi albo w formie elektronicznej opatrzonej podpisem kwalifikowanym albo podpisem z platformy e-puap. W dwóch ostatnich przypadkach dyspozycja musi być złożona w pliku pdf.

5) W przypadku odwołania albo niedojścia licytacji do skutku postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio.

6) Kwota wadium nie podlega oprocentowaniu i jest zwracana w wartości nominalnej, przelewem.

§ 8. [brak związania ofertą]

1. Oprócz przypadków wskazanych w paragrafach poprzedzających syndyk przestaje być związany ofertą jeżeli:

1) do zawarcia umowy nie dojdzie z winy oferenta;

2) przed dniem wyznaczonym do zawarcia umowy syndyk uzyska potwierdzone informacje, z których wynikać będzie, że oferent, którego oferta została wybrana nie będzie w stanie wywiązać się ze zobowiązań w stosunku do masy upadłości.

§ 9. [pozostałe postanowienia]

1. W sprawie sprzedaży a także w sprawie oglądania przedmiotu sprzedaży należy komunikować się bezpośrednio z syndykiem albo biurem syndyka w Koszalinie przy ul. Wojska Polskiego 24-26, pod nr telefonu: **886 885 404** adres email: sprzedaz@gllegal.pl.

2. Ogłoszenie, a także regulamin licytacji mogą być zmienione lub odwołane przez syndyka.