REGULAMIN SPRZEDAŻY

§1
PRZEDMIOT SPRZEDAŻY

1. Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położona w miejscowości Balin, ul. Piaseczna nr 15, gmina Chrzanów, powiat chrzanowski, woj. małopolskie, na działce ewidencyjnej nr 1438/10 o powierzchni 714 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Chrzanowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KR1C/00022503/8.

2. Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego wpisanego na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Krakowie mgr inż. Magdalenę Ślufarską w dniu 07.04.2026 r. jest udostępniony do wglądu w kancelarii syndyka Roberta Lasaka, adres: al. Beliny Prażmowskiego 14, 31-514 Kraków, w godz. 10.00 – 14.00 po wcześniejszym umówieniu telefonicznym pod nr 12 306 75 00 oraz znajduje się w aktach sprawy, a także może być udostępniany w formie elektronicznej na prośbę osób zainteresowanych.

§2
PODSTAWY PRAWNE SPRZEDAŻY

1. Sędzia-komisarz w postępowaniu upadłościowym prowadzonym wobec: Anety Staszczyk-Jondy, postanowieniem zezwolił syndykowi na sprzedaż z wolnej nieruchomości.

2. Przedmiot sprzedaży zbywany jest z wolnej ręki na zasadach określonych w niniejszym *Regulaminie sprzedaży* na warunkach zatwierdzonych przez Sędziego-komisarza w art. 206 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 213 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz.U. 2022 r. poz. 1520 z późn. zm.), do których odpowiednio stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.).

3. Sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki odbędzie się w formie konkursu ofert na zasadach opisanych w niniejszym *Regulaminie sprzedaży*.

4. Do konkursu ofert mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki

organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.

5. Do konkursu ofert mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, które w terminie złożą pisemną ofertę w konkursie ofert zgodnie z wymogami niniejszego *Regulaminu sprzedaży*.

6. W konkursie ofert nie mogą uczestniczyć podmioty, które nie mogą nabyć rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym zgodnie z art. 157a ust. 2 i 3 Pr.up., a ponadto:

   a) Sędzia-komisarz i syndyk, ich małżonkowie, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoby pozostające z nimi w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoby pozostające z nim w faktycznym związku, wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, przy czym przeszkody te trwają mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia.

   b) upadły.

§3

CENA WYWOŁAWCZA, OGŁOSZENIE, OFERTY

1. Cena wywoławcza przedmiotu konkursu ofert wynosi 639 000,00 złotych (słownie: sześćset trzydzieści dziewięć tysięcy złotych 00/100);

2. Ogłoszenie o konkursie ofert zostanie podane do wiadomości publicznej przynajmniej na 4 (słownie: cztery) tygodnie przed terminem składania ofert poprzez jego publikację na co najmniej 3 (słownie: trzech) portalach internetowych.

3. Oferty należy składać w języku polskim w terminie do dnia podanego w ogłoszeniu na adres biura syndyka: *Lucrum Kancelaria Restrukturyzacyjna Robert Lasak, al. Beliny Prażmowskiego 14, 31-514 Kraków*. Oferta, która wpłynęła do biura syndyka po terminie wskazanym w ogłoszeniu nie będzie rozpatrywana.

4. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie, którą należy umieścić w drugiej, większej kopercie. Każda z tych kopert powinna być zaadresowana do wskazanego syndyka wraz z podaniem sygnatury akt: KR1S/GUp/127/2025 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA W

KONKURSIE OFERT w postępowaniu upadłościowym Anety Staszczyk-Jondy" i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.

5. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:

a) Dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko lub wskazanie firmy oferenta, adres/adres rejestrowy oferenta, forma prawna oferenta oraz numer KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej nr PESEL.

b) Aktualny (nie starszy niż 3 miesiące) wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta),

c) Adres e-mail oraz oświadczenie, że oferent wyraża zgodę na doręczanie korespondencji na podany adres.

d) Określenie przedmiotu konkursu ofert, którego oferta dotyczy.

e) Oferowana cena nabycia za składnik majątkowy będący przedmiotem niniejszego konkursu ofert winna być wyrażona kwotowo i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym w przypadku rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie.

f) Dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy.

g) Zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego (taksa notarialna, opłaty sądowe, inne podatki i opłaty).

h) Oświadczenie o zapoznaniu się i akceptacji *Regulaminu sprzedaży*.

i) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz jego opisem i oszacowaniem i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.

j) Oświadczenie, iż oferent przyjmuje do wiadomości wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na zasadzie art. 558 § 1 k.c. oraz art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (w brzmieniu aktualnie obowiązującym).

k) Wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub przedsiębiorstwo nabywcy.

l) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w konkursie ofert i dodatkowej licytacji ustnej.

m) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku nie wybrania oferty.

n) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach.

o) Oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 2 ust. 6 niniejszego *Regulaminu sprzedaży*.

p) Oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa przedmiot konkursu ofert do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego.

6. Oferty warunkowe zostaną odrzucone.

§ 4

WADIUM

1. Warunkiem przystąpienia do konkursu ofert jest wpłata wadium w wysokości stanowiącej 10% wartości oszacowania przedmiotu konkursu ofert:

a) dla przedmiotowego konkursu ofert kwota wadium wynosi: 63 900,00 złotych (słownie: sześćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset złotych 00/100)

2. Każdy z oferentów winien wpłacić wadium w terminie do dnia podanego w ogłoszeniu na rachunek bankowy syndyka masy upadłości Anety Staszczyk-Jondy nr PL 85 1050 1302 1000 0098 5582 4398. Za wpłacone w terminie uważa się wadium, które wpłynęło na rachunek syndyka do dnia wskazanego w ogłoszeniu, do godz. 23:59.

3. Wadium przepadnie na rzecz sprzedającego, jeżeli oferent, którego oferta zostanie

wybrana w konkursie ofert uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży w terminie i miejscu wskazanym przez syndyka.

4. Wadia dotyczące ofert, które nie zostaną wybrane lub które zostały odrzucone z przyczyn formalnych, zostaną zwrócone przez syndyka bez odsetek i oprocentowania w terminie do 14 dni od dnia wyboru oferty.

5. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta została wybrana, zaliczone zostanie na poczet ceny nabycia.

§ 5

PISEMNY KONKURS OFERT

1. Komisyjne otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w terminie wskazanym w ogłoszeniu w kancelarii syndyka przy al. Beliny Prażmowskiego 14, 31-514 Kraków przez syndyka w obecności dwóch wybranych przez syndyka członka komisji oraz przybyłych oferentów.

2. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa (w przypadku gdy nastąpiła zmiana danych zgodnie z § 3 pkt. 5 lit. l).

3. Przystępując do konkursu ofert syndyk wykonuje następujące czynności:

- stwierdza prawidłowość ogłoszenia o konkursie ofert;

- ustala liczbę złożonych ofert;

- sprawdza czy wadium zostało wpłacone przez oferentów;

- otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:

a) odpowiadają warunkom *Regulaminu sprzedaży*,

b) zostały złożone w wyznaczonym terminie,

c) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta,

d) w wyniku tych czynności ustala, które oferty spełniają warunki *Regulaminu* sprzedaży oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.

4. Po stwierdzeniu, iż złożona oferta/oferty spełniają warunki formalne przewidziane

powyżej, syndyk ustala wysokość złożonych ofert. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej oraz wpłaty wadium, syndyk dokonuje wyboru tego oferenta.

5. Uczestnicy konkursu są związani złożoną ofertą do terminu wyłonienia nabywcy.

6. Oferent, którego oferta została wybrana, jest związany złożoną ofertą do upływu terminu zawarcia umowy sprzedaży.

§ 6

LICYTACJA USTNA

1. Jeśli zostanie złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki Regulaminu, syndyk zarządza przeprowadzenie licytacji w formie ustnej wśród nie więcej niż czterech oferentów, którzy zaoferowali najwyższe ceny w ramach pisemnego konkursu ofert, a których oferty nie zostały odrzucone. W przypadku, gdy oferty będą opiewały na tę samą kwotę o zakwalifikowaniu do licytacji ustanej decydować będzie kolejność ich wpływu. Licytacja odbywać się będzie na następujących warunkach:

a. cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana za przedmiot sprzedaży, zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do licytacji,

b. oferta złożona w toku licytacji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik licytacji (licytant) złożył wyższą ofertę,

c. licytacja odbywa się w ten sposób, iż prowadzący ją syndyk rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy licytacji oferują ceny wyższe, z tym, że podwyższenie ceny nie może być niższe niż wynosi ustalona w *Regulaminie sprzedaży* kwota postąpienia,

d. postąpienie w licytacji ustala się na kwotę 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100),

e. syndyk wybiera ofertę uczestnika licytacji (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej przybiciem.

f. syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.

2. Licytacja w formie ustnej odbędzie się bezpośrednio po otwarciu i rozpoznaniu przez

syndyka ofert pisemnych.

3. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, syndykowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.

§ 7

ROZSTRZYGNIĘCIE KONKURSU OFERT I ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY

1. Wyboru oferenta dokonuje syndyk.

2. Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę przed podpisaniem umowy wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

3. Oferent, którego ofertę wybrał syndyk powinien wpłacić pozostałą kwotę ceny nabycia na rachunek związany z masą upadłości podany przez syndyka w terminie 21 dni od dnia powiadomienia go o wyborze oferty.

4. Umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie i miejscu wyznaczonym przez syndyka. Umowa może być zawarta jedynie po uprzednim wpłaceniu przez oferenta pełnej ceny nabycia. Umowa sprzedaży nieruchomości zostanie podpisana przed notariuszem mającym kancelarię na terenie miasta Krakowa lub powiatu krakowskiego.

5. W przypadku gdy oferent, którego wybrał syndyk nie wpłaci pozostałej ceny zgodnie z pkt 3 niniejszego paragrafu lub będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży przedmiotu konkursu ofert w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy w terminie określonym przez syndyka, wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości.

6. Treść umowy sprzedaży nie podlega negocjacjom.

7. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.

8. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.

9. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot konkursu ofert.

10. Sprzedaż nieruchomości ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Art. 1013 kpc stosuje się.

11. Syndyk zastrzega sobie prawo do odwołania konkursu w każdym momencie, bez podania przyczyny.

12. Sprzedający niniejszym wyłącza zastosowanie przepisu art. 70^4 § 2 in fine Kodeksu cywilnego, tj. w razie uchylenia się od zawarcia umowy przez Sprzedającego z jakiejkolwiek przyczyny, Oferent, którego oferta została wybrana nie może żądać zapłaty podwójnego wadium ani naprawienia szkody. Tym samym Oferentowi nie przysługują wobec Sprzedającego żadne roszczenia z tego tytułu.

13. Spory powstałe na tle interpretacji niniejszego *Regulaminu sprzedaży* oraz procedury sprzedaży rozstrzygał będzie Sąd właściwy dla siedziby kancelarii syndyka (*Al. Beliny Prażmowskiego 14, 31-514 Kraków*).

14. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe (Dz.U. 2022 nr poz. 1520 z późn. zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 z późn. zm.).