

## **REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI W FORMIE PISEMNEGO KONKURSU OFERT**

**na sprzedaż nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości w postępowaniu upadłościowym prowadzonym pod sygnaturą akt WR1F/Gup/77/2024 toczącym się przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu**

### **§1**

1. Regulamin niniejszy (dalej: Regulamin) dotyczy konkursu ofert na sprzedaż mienia:
  - **nieruchomości** gruntowej o powierzchni 0,8200 ha oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 512 am-1, stanowiącej przedmiot prawa użytkowania wieczystego do dnia 09.10.2096 r., zabudowanej budynkiem mieszkalnym i częścią budynku gospodarczego stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, położonej w miejscowości Chodlewo w obrębie 0005 Chodlewo, województwo dolnośląskie, powiat trzebnicki, gmina Żmigród, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Trzebnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WR1W/00037075/4 (w spisie inwentarza składnik nr 2.2)**;
  - wchodzącego w skład masy upadłości Krystyny Wielebińskiej na podstawie art. 311 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe, za cenę nie niższą niż cena wywoławcza określona w § 3 Regulaminu.
2. Ogłoszenie o sprzedaży nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości upadłego ukaże się na wybranych portalach internetowych, co najmniej na dwa tygodnie przed upływem terminu składania ofert.

### **§2**

Organizatorem konkursu ofert jest syndyk masy upadłości Jarosław Kozłowski (doradca restrukturyzacyjny, nr licencji 1791), adres biura syndyka: ul. Marsz. J. Piłsudskiego nr 74 lok. 320, 50-020 Wrocław.

### **§3**

#### **1. Przedmiotem Konkursu Ofert jest sprzedaż nieruchomości:**

- nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,8200 ha oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 512 am-1, stanowiącej przedmiot prawa użytkowania wieczystego do dnia 09.10.2096 r., wraz z budynkiem mieszkalnym i częścią budynku gospodarczego stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, położonej w miejscowości Chodlewo w obrębie 0005 Chodlewo, województwo dolnośląskie, powiat trzebnicki, gmina Żmigród, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Trzebnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1W/00037075/4 (w spisie inwentarza składnik nr 2.2).

**Cena minimalna (wywoławcza) przedmiotu sprzedaży została ustalona na kwotę 288.900,50 złotych.**

2. Sprzedaż i nabycie nieruchomości nastąpi w takim stanie, w jakim znajduje się ona w dacie sprzedaży.

### **§4**

1. Do Konkursu Ofert mogą przystąpić osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, pod warunkiem wpłaty przez nie wadium.

2. Oferentów może być nieograniczona ilość.

3. W Konkursie Ofert nie mogą uczestniczyć:

a) syndyk oraz jego małżonek, wstępny, zstępny, rodzeństwo, osoba pozostająca z nim w stosunku przysobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoba pozostająca z nim w

faktycznym związku, prowadząca z nim wspólnie gospodarstwo domowe (zakaz trwa mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia),

b) sędziego-komisarza,

c) upadły,

d) oferentów, w stosunku do których złożono wnioski o ogłoszenie upadłości lub toczy się postępowanie upadłościowe, jak również podmioty wobec których otwarto postępowanie likwidacyjne lub restrukturyzacyjne.

## §5

1. **Oferty należy składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 24 września 2025 roku (liczy się data wpływu)** osobiście w biurze Syndyka mieszczącym się we Wrocławiu ul. Marsz. J. Piłsudskiego nr 74 lok. 320, 50-020 Wrocław, od poniedziałku do piątku w godzinach od 10.00 do 15.00 lub za pośrednictwem poczty.

2. **Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie, którą należy umieścić w drugiej, większej zamkniętej kopercie.**

3. **Każda z tych kopert powinna być zaadresowana do biura syndyka:**

**„Syndyk Jarosław Kozłowski ul. Marsz. J. Piłsudskiego nr 74 lok. 320, 50-020 Wrocław”  
TYTUŁUJĄC: „NIE OTWIERAĆ - OFERTA w postępowaniu upadłościowym  
Krystyny Wielebińskiej, nieruchomości nr KW WR1W/00037075/4”**

4. Niedopuszczalne jest złożenie przez jednego oferenta więcej niż jednej oferty na tę samą nieruchomość opisaną w § 3 ust. 1 Regulaminu. Tak skonstruowana oferta podlegać będzie odrzuceniu.

5. Decydująca jest data wpływu oferty do biura syndyka.

6. Oferty, które wpłyną po wyznaczonym terminie, o którym mowa w § 5 ust. 1, nie będą rozpatrywane.

## §6

1. **Warunkiem uczestnictwa w Konkursie Ofert jest wpłacenie wadium w wysokości 10.000 złotych.** Wadium płatne jest przelewem na rachunek bankowy:

**Syndyk Jarosław Kozłowski**

**ul. Marsz. J. Piłsudskiego nr 74 lok. 320, 50-020 Wrocław**

**nr rach.: 18187010452078107858390006**

**W tytule przelewu proszę o dopisek „Wadium w postępowaniu upadłościowym  
Krystyny Wielebińskiej, nieruchomości nr KW WR1W/00037075/4”**

2. Wadium należy wpłacić **najpóźniej w dniu złożenia oferty.** Za termin wpłaty uważany jest termin wpływu wadium na wskazany w § 6 ust. 1 rachunek bankowy.

## §7

1. **Oferta – pod rygorem odrzucenia – powinna być sporządzona czytelnie w języku polskim i powinna zawierać czytelne:**

a) imię, nazwisko i adres w przypadku osób fizycznych składających ofertę oraz nazwę i siedzibę działalności gospodarczej, w przypadku jej prowadzenia, ewentualnie nazwę, adres siedziby oraz formę prawną w przypadku, gdy oferta składana będzie przez inne niż osoby fizyczne podmioty,

b) numer telefonu oferenta i jego adres e-mail,

- c) aktualny wydruk lub odpis z KRS lub innych właściwych rejestrów oraz ewidencji (dotyczy osób prawnych i jednostek organizacyjnych, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, a także osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą),
- d) wskazanie numerów NIP i REGON (dotyczy podmiotów posiadających taki numer) lub numeru PESEL w przypadku osób fizycznych, ewentualnie oświadczenia, że dana osoba nie posiada numeru PESEL,
- e) wskazanie nieruchomości, której dotyczy oferta,
- f) wskazanie oferowanej ceny nabycia, przy czym oferowana cena nabycia przedmiotu sprzedaży powinna być wyrażona kwotowo i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym w razie rozbieżności decyduje cena wyrażona słownie;
- g) oświadczenie o zobowiązaniu się oferenta jako przyszłego nabywcy do pokrycia wszystkich kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy oraz z przeniesieniem własności nieruchomości,
- h) oświadczenie o zapoznaniu się oraz o przyjęciu warunków Regulaminu,
- i) oświadczenie, iż oferent nie należy do kręgu podmiotów, o których mowa w § 4 ust. 3 Regulaminu,
- j) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, której dotyczy oferta oraz jej stanem technicznym oraz nie wnosi do nich zastrzeżeń i wyraża zgodę na wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na zasadzie art. 558 § 1 k.c. oraz art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe,
- k) wszelkie zezwolenia i zgody, w tym zgody korporacyjne, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy, w tym ew. promesę zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w przypadku oferentów będących cudzoziemcami w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, jeśli mają ustawowy obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości,
- l) pisemne oświadczenie, iż finansującym zakup przedmiotu Konkursu Ofert jest oferent lub bank albo inny podmiot, przy czym konieczne jest oznaczenie tego podmiotu;
- m) dowód wpłaty wadium w pełnej wysokości, opłaconego z rachunku oferenta,
- n) wskazanie banku i numeru rachunku bankowego, na który ma być zwrócone wadium w razie nie przyjęcia oferty;
- o) oświadczenie osoby fizycznej o jej stanie cywilnym;
- p) oświadczenie, iż akceptuje prawo pierwokupu, o ile sprzedawana nieruchomość byłaby nim objęta, w tym wynikającego z Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (z późn. zmianami), Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (z późn. zmianami) lub na podstawie innych przepisów, niewymienionych szczegółowo w Regulaminie oraz akceptuje, że wyłącznie na nim spoczywa obowiązek zapoznania się z warunkami nabywania nieruchomości rolnych,

2. W przypadku nabycia nieruchomości do majątku wspólnego małżonków oferta musi być złożona przez oboje małżonków lub przez jednego z małżonków wraz z pisemną zgodą drugiego małżonka na uczestnictwo w Konkursie Ofert oraz nabycie nieruchomości. W przypadku osoby pozostającej w związku małżeńskim zamierzającej nabyć nieruchomość do majątku osobistego dołącza się do oferty odpowiednie oświadczenie w tym zakresie.

3. Oferta oraz wszelkie załączone do niej oświadczenia winny być zaopatrzone w podpisy oferenta będącego osobą fizyczną lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta niebędącego osobą fizyczną zgodnie ze sposobem reprezentacji. Pełnomocnicy podmiotów uczestniczących w Konkursie Ofert winni ponadto przedstawić umocowanie z podpisami notarialnie poświadczonymi osób udzielających pełnomocnictwa, ze wskazaniem umocowania do konkretnych czynności w ramach niniejszego Konkursu.

4. Wszystkie dokumenty będące załącznikami do oferty winny zostać złożone w oryginale lub kopii notarialnie poświadczonej za zgodność z oryginałem.
5. Oferta niespełniająca powyższych warunków, o których mowa w § 7 ust. 1-4 Regulaminu, w tym w szczególności nie zawierająca wszystkich dokumentów, zaświadczeń i oświadczeń, zostanie odrzucona bez wzywania do ich uzupełnienia.
6. Odrzucona zostanie również oferta dotycząca jedynie części nieruchomości, oferta uzależniająca zawarcie umowy sprzedaży od spełnienia jakiegokolwiek warunku, jak również oferta wariantowa.
7. W przypadku gdy jest to uzasadnione interesem masy upadłości syndyk może dopuścić do rozpoznania ofert oferty niespełniające wymogów określonych w § 7 pod warunkiem, że oferta wpłynie do biura syndyka przed terminem otwarcia i rozpoznania ofert oraz wadium wpłynie na rachunek masy upadłości przed terminem otwarcia i rozpoznania ofert.

## §8

1. **Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi dnia 25 września 2025 roku** o godzinie 10.30 w biurze Syndyka mieszczącym się przy ul. Marsz. J. Piłsudskiego nr 74 lok. 320, 50-020 Wrocław. Do biura syndyka wpuszczeni zostaną wyłącznie oferenci lub pełnomocnicy oferentów. Nie ma możliwości wprowadzenia osób towarzyszących.
2. Z czynności konkursowych zostanie sporządzony protokół.
3. Oferty będą otwierane oraz rozpoznawane przez syndyka.
4. Przystępując do otwarcia ofert syndyk, w celu ustalenia, które oferty spełniają warunki Konkursu lub podlegają odrzuceniu, wykonuje następujące czynności:
  - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o konkursie,
  - b) ustala liczbę złożonych ofert oraz sprawdza, czy wadia zostały wpłacone,
  - c) otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
    - odpowiadają warunkom Regulaminu konkursu ofert, w tym w szczególności zawierają wszystkie niezbędne dokumenty, zaświadczenia i oświadczenia;
    - zostały złożone w wyznaczonym terminie;
    - zostały podpisane przez osoby należycie do tego umocowane,
    - zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta;
    - są czytelne i nie budzą wątpliwości.
5. Po ustaleniu liczby ofert spełniających warunki Konkursu Ofert syndyk dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie dokonał wyboru żadnej ze złożonych ofert.
6. Po przybyciu do sali, w której nastąpi otwarcie i rozpoznanie ofert, oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości i dokumenty uprawniające do reprezentacji lub stosowne pełnomocnictwa.

## §9

Konkurs Ofert odbędzie się jeśli wpłynie chociaż jedna oferta spełniająca warunki Regulaminu i zawierająca propozycję ceny równą co najmniej cenie wywoławczej określonej w § 3 ust. 1 Regulaminu Konkursu Ofert.

## §10

1. Jeżeli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki konkursu ofert, syndyk może zarządzić przeprowadzenie aukcji ustnej wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone, na następujących warunkach:
  - a) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana wśród ofert pisemnych;

- b) oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył wyższą ofertę;
  - c) licytacja odbywa się w ten sposób, że prowadzący ją syndyk rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy licytacji oferują ceny wyższe;
  - d) brak jest minimalnego postąpienia;
  - e) syndyk wybiera ofertę uczestnika licytacji, 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. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny lub braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, syndyk wybierze pisemną ofertę (spełniającą wszystkie wymogi formalne) tego oferenta, która wpłynęła wcześniej.

### §11

Z przebiegu Konkursu ofert Syndyk sporządza i podpisuje protokół, dokumentujący podstawowe czynności związane z przebiegiem Konkursu ofert, w tym:

- a) opis przedmiotu Konkursu ofert;
- b) imię i nazwisko lub nazwę oferentów biorących udział w Konkursie ofert i aukcji;
- c) oferowane ceny;
- d) informację o spełnieniu przez oferentów warunków konkursu;
- e) uzasadnienie odrzucenia oferty;
- f) wskazanie wybranej oferty wraz z uzasadnieniem wyboru – w razie rozstrzygnięcia Konkursu ofert;
- g) zamknięcie Konkursu ofert bez dokonania wyboru oferty.

### §12

1. Ogłoszenie wyniku Konkursu ofert nastąpi po jego zakończeniu. Oferent, którego oferta została wybrana, w przypadku gdyby nie stawił się na otwarcie ofert, zostanie powiadomiony pisemnie lub mailowo o wyborze oferty oraz o terminie i warunkach zawarcia umowy sprzedaży.

2. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte, przysługuje zwrot wpłaconego wadium w terminie 7 dni od dnia dokonania wyboru oferenta bez odsetek na rachunek bankowy wskazany przez oferenta w treści oferty.

3. **Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano podlega zarachowaniu 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.**

4. Wadium przepada na rzecz masy upadłości wraz z utratą prawa do uczestnictwa w kolejnych procedurach zmierzających do sprzedaży majątku masy upadłości wskazanej niniejszym Regulaminem w następujących przypadkach:

- a) jeżeli oferent, którego oferta została wybrana przez syndyka, nie wpłaci w terminie pełnej ceny lub nie przystąpi do zawarcia umowy we wskazanym treścią Regulaminu terminie i uzgodnionej konkretnej dacie z przyczyn leżących po jego stronie,
- b) jeżeli oferent nie spełni wymogów Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, o ile sprzedawana nieruchomość będzie podlegała ustawie.

### §13

Z oferentem wybranym w drodze Konkursu ofert Syndyk zawiera umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego. Na wniosek oferenta, Syndyk może zawrzeć przedwstępną umowę sprzedaży, z tym, że termin na zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży nie może być dłuższy niż 4 miesiące od wyboru oferty. Wydłużenie terminu na zawarcie umowy wymaga zgody Syndyka. Ostateczny termin i miejsce zawarcia umów wskazuje Syndyk w zawiadomieniu. O wyżej wymienionym terminie i miejscu Syndyk zawiadomi uczestnika postępowania, którego oferta została wybrana. Przekazanie nieruchomości nastąpi w takim stanie, w jakim będzie się ona znajdowała w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność.

#### §14

Wszystkie umowy zostaną zawarte w formie aktu notarialnego w kancelarii notarialnej wskazanej przez Syndyka. Warunkiem podpisania aktu notarialnego -ostatecznej umowy sprzedaży- jest stwierdzenie wpływu ustalonej w konkursie ofert ceny nabycia pomniejszonej o wpłacone wadium na rachunek bankowy masy upadłości. Potrącenie wierzytelności przysługujących nabywcy w stosunku do Upadłego z ceną nabycia jest niedopuszczalne. Nieuiszczenie przez oferenta w terminie określonym powyżej, którego oferta została wybrana, całej ceny nabycia przedmiotu sprzedaży lub uiszczenie jej jedynie w części, albo też niestawienie się przez niego bez usprawiedliwienia w terminie wskazanym przez syndyka w zawiadomieniu będzie traktowane jako uchylenie się przez tego oferenta od zawarcia umowy sprzedaży. W przypadkach opisanych powyżej oferent traci prawa wynikające z przyjęcia jego oferty, w szczególności nie będzie mu przysługiwało roszczenie o przeniesienie prawa własności przedmiotu sprzedaży. Ponadto Syndyk zachowuje wpłacone wadium, które przechodzi na rzecz masy upadłości.

#### §15

**Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z przeniesieniem własności nieruchomości, w tym zawarcie umowy sprzedaży (także umowy przedwstępnej sprzedaży). Sprzedaż nieruchomości ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.**

#### §16

1. Syndyk zastrzega sobie prawo odwołania, unieważnienia, względnie zamknięcia procedur przetargowo-aukcyjnych określonych treścią obwieszczeń publicznych, jak również niniejszym Regulaminem, w każdym czasie, również z innych przyczyn poza w nich wymienionymi oraz niedokonania wyboru oferty bez podania przyczyny. Prawo to przysługuje również sędziemu komisarzowi nadzorującemu postępowanie upadłościowe masy upadłości, w skład której wchodzi nieruchomość objęta niniejszym Regulaminem.
2. W przypadkach określonych w §16 ust. 1 Syndyk niezwłocznie dokona zwrotu wpłaconego przez oferentów wadium bez oprocentowania na wskazany w treści ofert rachunek bankowy.

#### §17

1. Niniejszy Regulamin wraz z opisem i oszacowaniem nieruchomości zostanie udostępniony na stronie: <https://kancelariarespo.pl/syndyk-sprzeda-oferty-sprzedazy-w-upadlosci/>, wraz z operatem szacunkowym nieruchomości.
2. Przedmiot Konkursu ofert można oglądać, po uzgodnieniu terminu wizyty z Krystyną Wielebińską pod numerem telefonu 538312267 lub z syndykiem mailowo: [syndyk@kancelariarespo.pl](mailto:syndyk@kancelariarespo.pl) od daty ukazania się ogłoszenia do dnia poprzedzającego ostatni dzień składania ofert.
3. Złożone na potrzeby Konkursu ofert oferty i związana z nimi dokumentacja nie podlega zwrotowi i pozostaje w aktach upadłościowych.

## §18

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.