

Poznań, dnia 13 października 2025 roku

Regulamin

sprzedaży z wolnej ręki nieruchomości wchodzącej
w skład masy upadłości

w sprawie upadłego:

▪ Krzysztofa Zająca

ul. Dzikiej Róży 47, 62-023 Kamionki, PESEL 79031306050, NIP 6572281380

Sygn. akt PO1P/GUp-s/835/2024 - Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

§ 1

Postanowienia ogólne

- Regulamin określa zasady VI terminu sprzedaży w trybie z wolnej ręki nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości Krzysztofa Zająca, zwanego dalej jako „Upadły”.
- Warunki konkursu ofert opracował kwalifikowany doradca restrukturyzacyjny Krzysztof Szczepański (nr licencji 1294) – członek zarządu spółki Guzek Szwanenfeld Szczepański Borkowski Restrukturyzacje Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu pełniącej funkcję syndyka masy upadłości: „Syndyk”, wyznaczony na syndyka masy upadłości prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu z dnia 17 lipca 2024 roku. Syndyk ogłasza, organizuje i przeprowadza konkurs.

§ 2

Podstawa prawna

- Konkurs ofert jest przeprowadzany na podstawie Regulaminu oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459 ze zm., dalej jako: „kc”), a także przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. Nr 60, poz. 535 ze zm., dalej jako: „PrUp”).
- Syndyk zawiadomił w trybie art. 491^{11a} ust. 1 i 2 ustawy Prawo upadłościowe przez system KRZ wszystkich uczestników postępowania upadłościowego o wyborze sposobu likwidacji nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości poprzez sprzedaż z wolnej ręki. Czynność ta nie została zaskarżona w ustawowym terminie.

§ 3

Przedmiot sprzedaży

1. Przedmiotem sprzedaży jest udział wynoszący 1/2 części w prawie własności nieruchomości położonej w Kamionkach przy ul. Dzikiej Róży 47, zapisanej w KW nr PO1D/00041372/9 (dalej „Nieruchomość”).
2. Wartość rynkowa Nieruchomości została oszacowana na kwotę 731.000,00 (słownie: siedemset trzydzieści jeden tysięcy 0/00) złotych.
3. **Minimalna cena sprzedaży Nieruchomości wynosi 431.648,19 złotych.**
4. Szczegółowe informacje dotyczące Nieruchomości, w szczególności jej wartości, zawarte zostały w operacie szacunkowym z dnia 28 lutego 2025 roku sporządzonego przez Rzecznika Majątkowego Grzegorza Szczurka (uprawnienia nr 4172) i Tomasza Nowaka (uprawnienia nr 5016).
5. Nieruchomość może zostać sprzedana wyłącznie na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego zawartej przez Syndyka z oferentem, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza w konkursie ofert.
6. Syndyk obwieszcza o konkursie ofert poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia:
 - 1) na co najmniej dwóch portalach internetowych umożliwiające oferowanie nieruchomości do sprzedaży,
 - 2) informując potencjalnych oferentów w dowolnej formie.
7. Informacje dotyczące Nieruchomości można uzyskać:
 - a) osobiście w Kancelarii Syndyka w Poznaniu przy ul. Dominikańskiej 3,
 - b) listownie pod adresem: Kancelaria Syndyka Krzysztofa Szczepańskiego, ul. Dominikańska 3, 61-762 Poznań,
 - c) za pośrednictwem poczty elektronicznej, po zweryfikowaniu tożsamości, pod adresem: k.szczepanski@guzek-szczepanski.pl.
8. Konkurs, którego warunki opisuje Regulamin, służy wyłonieniu oferenta, który złoży najkorzystniejszą (najwyższą) cenę nabycia Nieruchomości.

§ 4

Wadium

1. Warunkiem przystąpienia do konkursu ofert jest wniesienie wadium.
2. **Wysokość wadium ustala się jako równowartość 10% wartości rynkowej Nieruchomości i wynosi 73.100,00 złotych.**
3. Wadium jest wnoszone wyłącznie w pieniądzu, na rachunek bankowy masy upadłości w banku PKO BP S.A. o numerze: 17 1020 4027 0000 1502 1807 5829, ze wskazaniem w tytule przelewu: „WADIUM upadły Krzysztof Zająć”.
4. Potwierdzenie wniesienia wadium stanowi załącznik do oferty. Potwierdzenie musi wskazywać na fakt zaksięgowania transakcji.
5. Oferentom, których oferta nie została wybrana wadium zwraca się nie później niż przed upływem 21 dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia konkursu ofert. Wadium zwraca się bez odsetek oraz nie podlega waloryzacji.
6. Wadium uiszczane przez oferenta, którego oferta została wybrana podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia Nieruchomości.
7. Niewniesienie wadium jest równoznaczne z nieprzystąpieniem do konkursu ofert.

§ 5

Termin składania oraz wymogi formalne oferty

1. Oferty należy składać w formie pisemnej w terminie do dnia 13 listopada 2025 roku **do godz. 16:00**, w kancelarii Syndyka, adres: Kancelaria Syndyka Krzysztofa Szczepańskiego, ul. Dominikańska 3, 61-762 Poznań. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach, oznaczonych w wyraźny sposób dopiskiem „NIE OTWIERAĆ – OFERTA ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI UPADŁEGO KRZYSZTOFA ZAJĄCA”.
2. Koperta z ofertą powinna być zaklejona w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z nią bez jej otwarcia oraz w sposób wyłączający możliwość jej otwarcia i zamknięcia bez pozostawiania śladów po otwarciu.
3. **Oferowana cena nabycia Nieruchomości nie może być niższa niż kwota 431.648,19 złotych.**
4. Oferta musi spełniać wszystkie warunki podane w Regulaminie, w szczególności powinna być podpisana przez oferenta lub jego pełnomocnika oraz musi zawierać:
 - 1) datę sporządzenia oferty,
 - 2) imię i nazwisko oferenta (nazwę firmy), status prawny, adres (siedzibę), w zależności od statusu prawnego: numer PESEL, NIP lub KRS,
 - 3) numer kontaktowy i adres poczty elektronicznej,
 - 4) oferowaną cenę zakupu, z uwzględnieniem ust. 3 powyżej.
5. Do oferty należy załączyć podpisane i opatrzone datą dokumenty w postaci:
 - 1) w przypadku pełnomocników: oryginał pełnomocnictwa sporządzonego w formie pisemnej, ze wskazaniem zakresu umocowania,
 - 2) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem faktycznym i prawnym Nieruchomości,
 - 3) oświadczenie, że w stosunku do oferenta nie zachodzą negatywne przesłanki nabycia rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym, stosownie do treści art. 157a ust. 2 PrUp,
6. Ofertę – wraz ze wszystkimi załącznikami – należy sporządzić w języku polskim. Wszelkie dokumenty sporządzone w językach obcych winny zostać złożone wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski.
7. Oferta zostanie odrzucona, gdy będzie:
 - 1) złożona po wyznaczonym w ust. 1 powyżej terminie, i/lub
 - 2) niekompletna, będzie zawierała braki formalne (brak podpisu, brak załączników, etc.), i/lub
 - 3) sprzeczna z Regulaminem lub powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
8. Złożone oferty wraz z załącznikami nie podlegają zwrotowi. Oferentom nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych w związku z przygotowaniem oferty i udziałem w konkursie ofert.
9. W konkursie ofert mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 33¹ kc.
10. W przypadku nabycia Nieruchomości przez osobę fizyczną do majątku wspólnego, warunkiem ważności oferty jest jej złożenie przez obojga małżonków albo przez jednego małżonka wraz z pisemną zgodą drugiego małżonka do uczestnictwa w konkursie ofert oraz nabycia Nieruchomości. Oferent pozostający w związku małżeńskim, który zamierza nabyć Nieruchomość do majątku osobistego, dołącza do oferty oświadczenie o nabywaniu Nieruchomości do majątku osobistego.

11. Niedopuszczalne jest złożenie oferty dotyczącej części Nieruchomości. Niedopuszczalna jest również oferta wariantowa.
12. Niedopuszczalne jest złożenie oferty uzależniającej zawarcie umowy sprzedaży Nieruchomości od spełnienia jakiegokolwiek warunku.

§ 6

Warunki zawarcia umowy sprzedaży

1. Nabywcy nie przysługuje możliwość uiszczenia ceny sprzedaży poprzez potrącenie wzajemnych wierzytelności. Zapłata ceny może nastąpić wyłącznie w pieniądzu.
2. Nabywcą jest oferent, którego oferta zostanie wybrana przez Syndyka (zwany dalej „Nabywcą”). Nabywca jest zobowiązany do nabycia Nieruchomości w drodze umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego po cenie wskazanej w ofercie.
3. Syndyk wskazuje termin oraz miejsce zawarcia umowy sprzedaży.
4. Jeżeli Nabywca nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, Syndyk może odstąpić od zawarcia umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu, a wpłacone wadium przepada na rzecz masy upadłości.
5. Cenę nabycia Nabywca uiszcza w całości przelewem bankowym na wskazany przez Syndyka rachunek bankowy. Cena nabycia powinna zostać zaksięgowana na wskazanym rachunku bankowym co najmniej 2 dni przed dniem wyznaczonym na zawarcie umowy sprzedaży.
6. Nieuiszczenie w terminie ceny nabycia przez Nabywcę lub jedynie częściowe jej uiszczenie uznaje się za uchylenie od zawarcia umowy i powoduje skutek, o którym mowa w ust. 6 powyżej.
7. Sprzedający nie ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży.
8. Nabywcy nie przysługuje prawo zwrotu przedmiotu sprzedaży, ani też prawo domagania się od sprzedającego zwrotu całości lub części uiszczonej ceny sprzedaży.
9. Nabywca zobowiązany jest do poniesienia wszystkich kosztów związanych z nabyciem Nieruchomości.
10. Syndyk nie czyni żadnych zapewnień, ani nie oświadcza niczego w zakresie stanu prawnego i faktycznego Nieruchomości.

§ 7

Rozpoznanie ofert

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w **14 listopada 2025 roku o godzinie 11:00** w siedzibie Syndyka, adres: Kancelaria Syndyka Krzysztofa Szczepańskiego, ul. Dominikańska 3, 61-762 Poznań.
2. Zamknięcie konkursu ofert bez wybrania którejkolwiek z ofert może nastąpić z każdej przyczyny, w każdym czasie, według uznania Syndyka, w szczególności, gdy:
 - 1) nie zostanie złożona żadna oferta nabycia,
 - 2) nie zostanie wyłoniona najkorzystniejsza oferta,
 - 3) wszystkie złożone oferty zostaną odrzucone,
 - 4) konkurs ofert zostanie odwołany lub unieważnieniowy w całości lub części.
3. W otwarciu ofert może wziąć udział wyłącznie Sędzia-Komisarz, Syndyk, upoważnione przez Syndyka osoby oraz oferenci.

4. Syndyk informuje o rozstrzygnięciu konkursu ofert wyłącznie oferenta, którego oferta została wybrana przez Syndyka jako najkorzystniejsza, w terminie nie później niż 7 dni od daty rozstrzygnięcia konkursu ofert.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. Zastrzega się możliwość odwołania konkursu ofert przez Syndyka w każdym czasie w całości lub w części lub też jego unieważnienia na każdym etapie bez podania przyczyny oraz ponoszenia skutków prawnych i finansowych takiej decyzji.
2. Uczestnictwo w konkursie ofert oznacza potwierdzenie, że oferent zapoznał się z Regulaminem, zrozumiał jego treść, przyjmuje jego treść bez zastrzeżeń oraz zobowiązany jest do jego przestrzegania.

Krzysztof Szczepański

Członek zarządu Guzek Szwanenfeld Szczepański Borkowski Restrukturyzacje Sp. z o.o.
Syndyk