

**REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI**  
**nieruchomości lokalowej**

**Definicje**

**§ 1.**

1. Użyte w Regulaminie sformułowania oznaczają:
  - A. **„Upadły”** – Mariusz Urban, wobec którego Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze V Wydział Gospodarczy z dnia 21 września 2023 r. sygn. akt: JG1J/GU/49/2023 ogłosił upadłość prowadzoną pod sygnaturą akt JG1J/GUp-s/182/2023;
  - B. **„Syndyk”** – Izabela Skonieczna–Powałka, licencja doradcy restrukturyzacyjnego nr 772, Kancelaria Syndyka ul. Romana Dmowskiego 3/42, 50–203 Wrocław, wyznaczona na funkcję syndyka masy upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Mariusza Urbana na podstawie pkt. 4 sentencji postanowienia Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze V Wydział Gospodarczy z dnia 21 września 2023 r. sygn. akt: JG1J/GU/49/2023;
  - C. **„Przedmiot sprzedaży”** – składnik masy upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Mariusza Urbana opisany w § 2 Regulaminu;
  - D. **„Cena sprzedaży”** – najwyższa możliwa do uzyskania cena za Przedmiot sprzedaży, nie niższa niż cena minimalna oznaczona w § 3 ust. 1 Regulaminu;
  - E. **„Umowa Sprzedaży”** – akt notarialny w postaci Umowy sprzedaży przenoszący na Nabywcę własność Przedmiotu sprzedaży;
  - F. **„Oferent”** – osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej działająca samodzielnie lub wspólnie z innymi, która złoży ofertę w postępowaniu określonym niniejszym Regulaminem;
  - G. **„Licytant”** – Oferent, który przystąpił do aukcji na zasadach określonych niniejszym Regulaminem;
  - H. **„Nabywca”** – Oferent, którego oferta nabycia Przedmiotu sprzedaży została wybrana w drodze przetargu lub Licytant, który uzyskał przybicie i z którym Syndyk ma zawrzeć Umowę sprzedaży.
2. Sprzedaż organizowana jest w ramach postępowania upadłościowego prowadzonego w trybie uproszczonym określonym w art. 491<sup>1</sup> ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.)[dalej: p.u.]. W ramach postępowania upadłościowego prowadzonego w trybie uproszczonym Syndyk samodzielnie dokonuje wyboru sposobu likwidacji masy upadłości, który umożliwi zaspokojenie wierzycieli Upadłego w jak największym stopniu.
3. Sprzedaż prowadzona jest w formie przetargu pisemnego oraz w przypadkach wskazanych w niniejszym regulaminie w formie aukcji w celu wyboru najkorzystniejszej oferty.
4. Syndyk informuje o przedmiocie, trybie, terminie, miejscu i warunkach sprzedaży obwieszczeniami na portalach internetowych. Syndyk może informować o sprzedaży także przez wysyłanie do potencjalnych oferentów zaproszeń do składania ofert.
5. Obwieszczenia oraz zaproszenia do składania ofert nie stanowią ofert sprzedaży.
6. W razie gdyby nie doszło do zbycia Przedmiotu sprzedaży w sposób wskazany w ust. 3, Syndyk będzie oferował Przedmiot sprzedaży w trybie pozaprzetargowym prowadząc negocjacje z podmiotami zainteresowanymi.

## Opis Prawa majątkowego

### § 2.

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość lokalowa, stanowiąca odrębną nieruchomość, o powierzchni 84,00 m<sup>2</sup> składająca się z dwóch pokoi, salonu, kuchni, łazienki z WC, korytarzu, przedsiionka, położona przy ul. Kombatantów 20a/1 w miejscowości Kobyłka, gmina Kobyłka, powiat wołomiński, dla której Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem WA1W/00110519/7, z udziałem w nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem WA1W/00013875/0.

## Cena

### § 3.

1. Cena minimalna za Przedmiot sprzedaży opisany w § 2 Regulaminu wynosi **550 000,00 zł** (*słownie: (słownie: pięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100)*).
2. Formą zapłaty Ceny Sprzedaży jest uiszczenie pełnej kwoty na rachunek bankowy masy upadłości Mariusza Urbana o numerze **13 1600 1462 1730 7063 0000 0001**.
3. Cena sprzedaży winna zostać uiszczona najpóźniej do dnia poprzedzającego termin zawarcia Umowy sprzedaży.
4. Syndyk zastrzega sobie prawo podwyższenia Ceny sprzedaży o kwotę podatku od towarów i usług, gdyby okazało się, że sprzedaż jest opodatkowana tym podatkiem.

## Wadium

### § 4.

1. Warunkiem koniecznym przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości 10 % ceny minimalnej wskazanej w § 3 ust. 1 Regulaminu.
5. Wadium należy wpłacić na rachunek bankowy masy upadłości Mariusza Urbana o numerze **13 1600 1462 1730 7063 0000 0001**.
2. Wadium zabezpiecza zawarcie Umowy sprzedaży oraz zapłatę całej Ceny sprzedaży.
3. W przypadku wyłonienia Nabywcy, w chwili otrzymania przez Syndyka Ceny sprzedaży pomniejszonej o kwotę wpłaconego wadium, wadium wybranego Nabywcy zalicza się na poczet Ceny sprzedaży.
4. Oferentom niewybranym, Oferentom odrzuconym albo Licytantom, którym nie udzielono przybicia, Syndyk zwraca wadium w terminie 5 dni roboczych od daty rozstrzygnięcia przetargu, zakończenia aukcji lub zamknięcia przetargu bez wyboru oferty.
5. Wadium jest złożone, jeżeli przed upływem terminu do składania ofert, środki pieniężne znajdują się będą na wskazanym wyżej numerze rachunku bankowego masy upadłości.
6. Syndyk zatrzymuje wadium jeżeli Nabywca nie płaci Ceny sprzedaży w terminie, dwukrotnie nie stawia się w wyznaczonym terminie w kancelarii notarialnej w celu zawarcia Umowy sprzedaży albo w inny sposób uchyla się od zawarcia Umowy sprzedaży.

## Warunki oferty

### § 5.

1. Oferta powinna zawierać:

- A. dokładne oznaczenie składającego ofertę – imię, nazwisko, a w przypadku przedsiębiorcy firmę (nazwę) oferenta, nazwę, NIP, KRS, adres korespondencyjny, osoby upoważnione do reprezentacji, nr telefonu, adres e-mail;
  - B. oferowaną cenę nie niższą niż cena minimalne wskazana w § 3 ust. 1 Regulaminu;
  - C. w razie ustanowienia pełnomocnika – pełnomocnictwo w formie wymaganej do dokonania czynności, do której pełnomocnik zostaje ustanowiony;
  - D. potwierdzenie uiszczenia wadium.
2. Do oferty należy dołączyć oświadczenie:
- A. o zapoznaniu się z warunkami określonymi w niniejszym Regulaminie i obwieszczeniach oraz przyjęciu ich bez zastrzeżeń;
  - B. o zobowiązaniu się – w przypadku wyboru jego oferty albo udzielenia przybicia – do zawarcia w terminie określonym przez Syndyka Umowy sprzedaży oraz zapłaty Ceny sprzedaży;
  - C. o braku zastrzeżeń co do stanu prawnego i faktycznego Prawa majątkowego i niedochodzeniu w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu w stosunku do Syndyka ani Upadłego;
  - D. o zobowiązaniu się do pokrycia wszelkich kosztów związanych ze sprzedażą;
  - E. stanowiące, że Oferent nie należy do kręgu osób wymienionych w § 5 ust. 3 lit. A Regulaminu.
3. Nie będą brane pod uwagę przy dokonywaniu wyboru oferty:
- A. złożone przez Syndyka masy upadłości Upadłego, Sędziego–komisarza oraz ich małżonków, wstępnych, zstępnych, rodzeństwo, osoby pozostające w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoby pozostające z nimi w faktycznym związku, prowadzące z nim wspólne gospodarstwo domowe;
  - B. niespełniające któregokolwiek z wymogów określonych w niniejszym Regulaminie, niekompletne, w tym niezawierające oświadczeń, o których mowa w § 5 ust. 2 Regulaminu;
  - C. warunkowe, nieczytelne albo z zastrzeżeniami.
4. Oferta wraz ze wszystkimi wymaganymi niniejszym Regulaminem załącznikami musi być sporządzona w języku polskim.
5. Oferta wraz załącznikami, stanowiącymi jej integralną część, powinna być podpisana przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu Oferenta.
6. Oferta powinna być złożona w zamkniętej kopercie z widocznym dopiskiem „Przetarg – sprzedaż nieruchomości lokalowej Mariusz Urban”.

### Miejsce i termin złożenia ofert

#### § 6.

1. Oferty należy składać bezpośrednio w Kancelarii Syndyka we Wrocławiu (adres ul. Romana Dmowskiego 3/42, 50–203 Wrocław) w godz. od 9:00 do 15:00 lub za pośrednictwem innych podmiotów (np. operatora pocztowego, kuriera), przy czym w przypadku składania oferty za pośrednictwem w/w podmiotów o terminie jej złożenia decyduje data wpływu do Kancelarii Syndyka.
2. Termin składania ofert w pierwszym przetargu upływa w dniu **11 października 2024 r. o godz. 15:00.**
3. Otwarcie ofert odbędzie się w Kancelarii Syndyka w dniu **11 października 2024 r. o godz. 15:30**

4. Oferent związany jest ofertą do czasu wyboru innej oferty lub zamknięcia przetargu bez wyboru ofert, a w razie organizowania aukcji – do czasu jej zakończenia.

### **Przetarg**

#### **§ 7.**

1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
2. Przetarg dochodzi do skutku, jeżeli została złożona co najmniej jedna ważna oferta.
3. Wyboru oferty dokonuje Syndyk.

### **Część jawna przetargu**

#### **§ 8.**

1. Część jawną przetargu Syndyk przeprowadza w obecności Oferentów (jeżeli się stawią) przy udziale powołanej przez siebie Komisji Przetargowej, w skład której wchodzi Syndyk jako przewodniczący.
2. Nieobecność Oferenta nie wstrzymuje przetargu i nie unieważnia jego oferty.
3. W części jawnej Komisja:
  - A. stwierdza prawidłowość obwieszczenia o przetargu;
  - B. ustala liczbę złożonych ofert oraz kolejność ich zgłoszenia według daty wpływu;
  - C. sporządza listę obecności przedstawicieli Oferentów.
4. Po zakończeniu części jawnej, Syndyk przystępuje do części niejawnej.

### **Część niejawna przetargu**

#### **§ 9.**

1. W niejawnej części przetargu Syndyk:
  - A. ustala, które z ofert uznaje za ważne, a które odrzuca i dlaczego;
  - B. dokonuje materialnej analizy ofert według warunków określonych w obwieszczeniu przetargu, jak również w postanowieniach niniejszego Regulaminu;
  - C. wybiera ofertę najkorzystniejszą albo ustala, że żadna z ofert nie zostaje przyjęta, bądź kieruje postępowanie do dalszego etapu.
2. Odrzuceniu podlegają oferty:
  - A. Oferenta, który zaproponował cenę w kwocie niższej od ceny minimalnej oznaczonej w § 3 ust. 1 Regulaminu;
  - B. niespełniające wymagań określonych niniejszym Regulaminem oraz w obwieszczeniach o sprzedaży;
  - C. Oferenta podlegającego wykluczeniu m.in. na podstawie § 15 ust. 1 Regulaminu;
  - D. warunkowe.

### **Wybór oferty**

#### **§ 10.**

1. Podstawowe kryterium wyboru oferty stanowi najwyższa zaoferowana cena równa cenie minimalnej lub wyższej od niej.
2. W razie gdyby wpłynęły oferty równorzędne, Syndyk:
  - A. przeprowadza aukcję albo
  - B. dokonuje swobodnego wyboru oferty.

3. Za oferty równorzędne uważa się ofertę zawierającą cenę najwyższą oraz oferty zawierające ceny z nią tożsame bądź niższe od niej o nie więcej niż 15 % tej ceny.
4. Dokonując swobodnego wyboru oferty, Syndyk weźmie pod uwagę dodatkowe kryterium sposobu uiszczenia Ceny sprzedaży (preferowane środki własne).

### **Aukcja**

#### **§ 11.**

1. Uczestnikami aukcji są Licytanci, którzy uprzednio złożyli oferty równorzędne w toku postępowania przetargowego.
2. Aukcje przeprowadza się w terminie 7 dni od dnia otwarcia ofert.
3. Syndyk dopuszcza możliwość prowadzenia aukcji za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. Przeprowadzenie aukcji za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość jest uzależnione od decyzji Syndyka.
4. Uczestnictwo w aukcji tylko jednego Licytanta nie wyklucza możliwości przeprowadzenia aukcji.
5. Aukcja ma formę ustną i rozpoczyna się od wywołania najwyższej ceny zaproponowanej przez oferentów w ofertach pisemnych.
6. Postąpienie nie może wynosić mniej niż **5 000,00 zł** (*słownie: pięć tysięcy złotych*).
7. Zaoferowana cena przestaje wiązać Licytanta, gdy inny Licytant zaoferuje wyższą cenę.
8. Po ustaniu postąpień Syndyk, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu zamyka licytację i udziela przybicia Licytantowi, który zaoferował najwyższą cenę.

### **Zamknięcie przetargu i aukcji**

#### **§ 12.**

1. Z przebiegu przetargu i aukcji Komisja Przetargowa sporządza i podpisuje w dwóch egzemplarzach protokół, dokumentujący podstawowe czynności związane ze sprzedażą, w tym:
  - A. opis przedmiotu przetargu i aukcji;
  - B. imiona i nazwiska lub nazwy uczestników przetargu i aukcji;
  - C. proponowane ceny;
  - D. informacje o spełnieniu przez Oferentów warunków przetargu;
  - E. uzasadnienie odrzucenia oferty;
  - F. wskazanie wybranego Oferenta wraz z uzasadnieniem wyboru – w razie rozstrzygnięcia w drodze przetargu;
  - G. wskazanie Licytanta, któremu udzielono przybicia – w razie rozstrzygnięcia w drodze aukcji;
  - H. zamknięcie przetargu bez dokonania wyboru oferty.
2. Protokół jest składany niezwłocznie do akt postępowania upadłościowego.

### **Ogłoszenie rozstrzygnięcia**

#### **§ 13.**

1. Ogłoszenie wyniku przetargu albo aukcji nastąpi niezwłocznie po ich zakończeniu. Oferenci, którzy nie stawili się na otwarciu ofert, o wyniku przetargu albo aukcji oraz zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru ofert, zostaną powiadomieni pisemnie na adresy wskazane w ofertach, na adres poczty elektronicznej wskazanej w ofercie albo telefonicznie.
2. Oferent, którego oferta została wybrana, a który nie stawiał się na otwarciu ofert, zostanie powiadomiony o wyborze oferty oraz o terminie i warunkach zawarcia Umowy sprzedaży.

## **Umowa z Nabywcą**

### **§ 14.**

1. Syndyk zawiera z Nabywcą Umowę sprzedaży w kancelarii notarialnej przez siebie wskazanej, w terminie nie dłuższym aniżeli 45 dni od daty wyboru Nabywcy. Na wniosek drugiej strony, Syndyk może wydłużyć termin zawarcia Umowy sprzedaży o kolejne 30 dni.
2. Niezależnie od ust. 1, termin zawarcia Umowy sprzedaży zostanie przedłużony, jeśli Syndyk napotka trudności z pozyskaniem dokumentów i zaświadczeń wymaganych do zawarcia Umowy sprzedaży.
3. Cena sprzedaży winna zostać uiszczona najpóźniej do dnia poprzedzającego termin zawarcia Umowy sprzedaży.
4. Wydanie przedmiotu sprzedaży nastąpi niezwłocznie po zawarciu Umowy sprzedaży poprzedzonej zapłatą całej Ceny sprzedaży.

## **Uchylenie się od zawarcia umowy**

### **§ 15.**

1. Jeżeli Nabywca uchyla się od zawarcia umowy, w szczególności jeśli zachodzą przesłanki z § 4 ust. 7 Regulaminu, Syndyk może odstąpić od zawarcia Umowy sprzedaży, a Nabywca może zostać wykluczony ze sprzedaży w przypadku ogłoszenia kolejnego przetargu lub prowadzenia sprzedaży w innej formie wybranej przez Syndyka, na ten sam lub inny przedmiot, w tym lub innych postępowaniach. Oferta złożona przez takiego Oferenta podlega odrzuceniu.
2. W przypadku niezawarcia umowy z Nabywcą, Syndyk może:
  - A. dokonać wyboru dalszej najbardziej korzystnej oferty spośród już złożonych, o ile jej Oferent, który złożył ofertę albo Licytant, który postąpił, wyrazi na to zgodę albo
  - B. ogłosić nowy pisemny przetarg.

## **Informacje dodatkowe**

### **§ 16.**

1. Koszty sporządzenia Umowy sprzedaży, w tym podatki, opłaty notarialne i inne ponosi Nabywca.
2. Syndyk zastrzega sobie prawo do odstąpienia od niniejszego postępowania bez podania przyczyn oraz do zmiany warunków tego postępowania w każdym czasie bez podania przyczyn. Ponadto zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu lub aukcji oraz zmiany Regulaminu sprzedaży bez podania przyczyn.
3. Syndyk zastrzega sobie prawo zamiany Regulaminu w przypadku obciążenia Przedmiotu sprzedaży prawem pierwokupu.
4. Rękojmia za wady przedmiotu sprzedaży jest wyłączona.
5. Nabywcy nie przysługuje prawo potrącenia swoich wierzytelności z wierzytelnościami masy upadłości lub Upadłego.
6. Szczegółowe informacje o przedmiocie przetargu można uzyskać pod nr telefonu **607 100 455**, adres e-mail: **sekretariat@kancelariaskonieczna.pl**. To samo dotyczy oględzin.
7. W sprawach nieobjętych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, a w szczególności przepisy art. 66–71 k.c.

## **Klauzula informacyjna**

### **§ 17.**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, Syndyk informuje, że:

1. Administratorem danych osobowych Oferentów (dane osobowe) jest: Izabela Skonieczna-Powałka, ul. Romana Dmowskiego 3/42, 50-203 Wrocław, kontakt: [izabela.skonieczna@kancelariaskonieczna.pl](mailto:izabela.skonieczna@kancelariaskonieczna.pl)
2. Dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b), c) i f) RODO w celu związanym ze sprzedażą prowadzoną na podstawie niniejszego Regulaminu.
3. Odbiorcami danych osobowych będą osoby lub podmioty:
  - którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o przepisy prawa upadłościowego;
  - uczestniczące w Sprzedaży – w zakresie danych przetwarzanych w trakcie posiedzenia jawnego na którym przeprowadzany będzie przetarg i aukcja.
4. Dane osobowe będą przechowywane przez okres 6 lat od dnia zakończenia Sprzedaży.
5. Podanie danych osobowych dotyczących bezpośrednio Oferenta jest dobrowolne, lecz bez ich podania nie jest możliwe wzięcie udziału w postępowaniu przetargowym.
6. W odniesieniu do danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO.
7. Osoba, której dane osobowe są przetwarzane posiada:
  - podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do swoich danych osobowych;
  - na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania swoich danych osobowych, z tym zastrzeżeniem, że skorzystanie z prawa do sprostowania nie może skutkować zmianą wyniku przetargu lub aukcji, zmianą postanowień Umowy Sprzedaży oraz nie może naruszać integralności protokołu oraz jego załączników.
  - na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od Administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO, z tym zastrzeżeniem, że prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego;
  - prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna, że przetwarzanie jego danych osobowych narusza przepisy RODO.
8. Z uwagi na to, że podstawą prawną przetwarzania danych osobowych umieszczonych w ofertach jest art. 6 ust. 1 lit. c) RODO osobie, której dane osobowe są przetwarzane nie przysługuje:
  - w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
  - prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
  - na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych.

Wrocław, dn. 10 września 2024 r.

Izabela Skonieczna - Powałka

kwalfikowany doradca restrukturyzacyjny  
nr licencji 772

