

REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ W MIEJSCOWOŚCI
USTRÓŃ, POWIAT CIESZYŃSKI, OBRĘB HERMANICE

na podstawie art. 308 ust. 2, w związku z art. 311 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe w postępowaniach upadłościowych oznaczonych sygn. akt BB1B/GUp/3/2024 i BB1B/GUp/1/2025, toczących się przed Sądem Rejonowym w Bielsku-Białej, VI Wydział Gospodarczy.

§ 1

[Określenie przedmiotu sprzedaży]

Sprzedaży podlegają dwa równe udziały w wys. 1/8 części każdy w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w miejscowości Ustroń przy ulicy Granicznej, gmina Ustroń, powiat cieszyński, województwo śląskie, obręb Hermanice o powierzchni 0,0156 ha, obejmującej działkę ewidencyjną nr PGR.227/107, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Cieszynie, prowadzi księgę wieczystą nr BB1C/0091785/8, w cenie nie niższej niż 1 602,50 zł (słownie: jeden tysiąc sześćset dwa złote 50/100) za każdy udział. Wartość rynkowa nieruchomości została określona w operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego Wojciecha Rusin z dnia 9 lutego 2025 r. na kwotę 12 820,00 zł.

§ 2

[Ogłoszenie o sprzedaży]

1. Ogłoszenie o sprzedaży podlega opublikowaniu w Internecie (co najmniej na 3 portalach internetowych).
2. Ogłoszenie o sprzedaży zawiera co najmniej następujące elementy:
 - a) cenę minimalną nabycia składnika majątkowego;
 - b) oznaczenie podmiotu ogłaszającego konkurs ofert oraz wskazanie jego adresu i innych danych kontaktowych;
 - c) miejsce oraz termin składania ofert;
 - d) określenie terminu, czasu i miejsca, w którym odbędzie się wybór oferty;
 - e) określenie warunków zapoznawania się z dokumentacją dotyczącą sprzedaży oraz warunkami sprzedaży.

§ 3

[Minimalna cena nabycia]

1. Cena wywoławcza wynosi **nie mniej niż 1 602,50 zł** (słownie: jeden tysiąc sześćset dwa złote 50/100) za jeden udział w prawie własności nieruchomości. Nie dopuszcza się złożenia ofert o różnych cenach udziałów. Dopuszcza się sprzedaż obydwu udziałów łącznie.
2. Sprzedaż składników majątkowych nie jest obciążona podatkiem od towarów i usług VAT. Nie dotyczy to przypadków zmiany przepisów prawa podatkowego lub ustalenia przez notariusza, iż przedmiot sprzedaży objęty jest podatkiem od towarów i usług.
3. Przedmiot sprzedaży nie jest objęty gwarancją i rękojmią.

§ 4

[Zapoznanie się ze stanem składników majątkowych i oględziny]

1. Osoby zainteresowane zakupem mogą uzyskać szczegółowe informacje dotyczące przedmiotu sprzedaży po uprzednim uzgodnieniu spotkania telefonicznie pod numerem telefonu 602646586 lub 663505550 lub innym numerem wskazanym przez syndyka (informacja w godzinach od 10.00 do 15.00).
2. Osoba zainteresowana udziałem w konkursie ofert jest uprawniona do oględzin składników majątkowych po uprzednim ustaleniu terminu z syndykiem albo osobą wskazaną przez syndyka.
3. W czynnościach oględzin może brać udział upoważniona przez syndyka osoba.

§ 5

[Składanie ofert oraz wymogi formalne]

1. Oferty należy składać pisemnie, w zabezpieczonej przed otwarciem dodatkowej kopercie.
2. Oferty pisemne należy składać w terminie **najpóźniej do dnia 10 września 2025 roku**, listownie lub osobiście na adres:
 - a) co do udziału Janusza Marekwicy: Wojciech Kryczek Kancelaria Radcy Prawnego i Doradcy Restrukturyzacyjnego, ul. Jana Kilińskiego 72/74 lok. 21, 42-218 Częstochowa z podaniem sygnatury akt BB1B/GUp/3/2024 oraz dopiskiem „OFERTA”
 - b) co do udziału Katarzyny Marekwicy: Krzysztof Kubica, ul. Mickiewicza 4, II piętro, 43-430 Skoczów, z podaniem sygnatury akt BB1B/GUp/1/2025 oraz dopiskiem „OFERTA”
3. Za datę złożenia oferty uważa się datę wpływu oferty na adres wskazany wyżej w pkt. 2 regulaminu.
4. Warunkiem uczestnictwa w sprzedaży jest wpłata wadium w wysokości 10 % wartości oszacowania w kwocie **po 160,25 zł** (za jeden udział w prawie własności nieruchomości) przelewem na rachunki bankowe masy upadłości o numerze:
 - a) **69 1600 1462 1716 5758 2000 0001** – dotyczy udziału Janusza Marekwica (posiadacz: Wojciech Kryczek);
 - b) **97 1090 2590 0000 0001 6115 4342** – dotyczy udziału Katarzyny Marekwica (posiadacz: Katarzyna Marekwica
i złożenie dowodów wpłaty wraz z ofertą.
5. Oferta - pod rygorem jej odrzucenia powinna zawierać:
 - a) imię, nazwisko, adres, nazwę i status prawny składającego ofertę i adres do doręczeń;
 - b) pełny odpis z KRS (nie starszy niż 1 miesiąc) lub innych właściwych rejestrów, z których będzie wynikać uprawnienie osoby lub osób podpisanych pod ofertą do reprezentacji oferenta, wskazanie numerów NIP i REGON (o ile ofertę składa przedsiębiorca);
 - c) proponowaną cenę nabycia składnika majątkowego w PLN (w złotych polskich) z zastrzeżeniem, iż cena powinna być nie niższa od ceny minimalnej, wskazanej w § 1 niniejszych warunków sprzedaży, wyrażoną kwotowo i słownie oraz oświadczenie o sposobie zapłaty i możliwości zapłaty ceny; w przypadku rozbieżności decyduje cena wyrażona słownie;
 - d) określenie przedmiotu sprzedaży, którego oferta dotyczy;

- e) pisemne zobowiązanie oferenta do pokrycia wszelkich opłat związanych z zakupem (podatków, opłat sądowych, notarialnych itd.);
- f) podpis oferenta będącego osobą fizyczną, podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie i oświadczeniach;
- g) oświadczenie, iż oferentowi jest znany stan faktyczny i prawny przedmiotu sprzedaży oraz nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
- h) oświadczenie, iż oferent nie jest osobą wskazaną w art. 157a ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe (treść przepisu poniżej).

„Syndyk oraz jego małżonek, wstępny, zstępny, rodzeństwo, osoba pozostająca z nim w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoba pozostająca z nim w faktycznym związku, prowadząca z nim wspólnie gospodarstwo domowe, nie mogą nabyć rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym, w którym syndyk pełni albo pełnił tę funkcję.”

- i) dowód wpłaty wadium.

6. Oferty, które wpłyną po terminie będą odrzucone.

§ 6

[Przebieg czynności otwarcia ofert]

1. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyków w dniu 11 września 2025 roku. Kryterium wyboru stanowi najwyżej zaproponowana cena, nie niższa niż kwota 1 602,50 zł (słownie: jeden tysiąc sześćset dwa złote 50/100) za każdy udział.
2. Oferent, który wyrazi wolę uczestnictwa w otwarciu ofert zobowiązany jest poinformować o tym fakcie syndyka telefonicznie lub mailowo najpóźniej do dnia 10 września roku do godziny 12:00.
3. Umowa sprzedaży zostanie zawarta w formie aktu notarialnego, w kancelarii notarialnej wskazanej przez sprzedającego. Koszty zawarcia tej umowy oraz wydania przedmiotu sprzedaży ponosi nabywca.
4. Kupujący nabywa składniki majątkowe w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 Prawa upadłościowego.
5. W przypadku, gdy złożone zostaną równorzędne oferty syndyk może dokonać swobodnego wyboru oferty lub przeprowadzić dodatkową aukcję z udziałem oferentów (w szczególności: w formie mailowej lub poprzez licytację ustną w kancelarii syndyka), którzy złożyli równorzędne oferty.
6. Za oferty równorzędne uznaje się oferty, w których różnica w zaoferowanej cenie nie przekracza 3% ceny wywoławczej.
7. Zastrzega się prawo do przeprowadzenia aukcji - dodatkowej licytacji ustnej albo aukcji w formie mailowej - w sytuacji uzasadnionej dobrem wierzycieli upadłego, przy czym:
 - a) w licytacji ustnej mogą uczestniczyć jedynie oferenci, którzy złożyli pisemne oferty i jednocześnie zostali dopuszczeni do udziału w czynności otwarcia ofert;
 - b) osoby reprezentujące oferenta winny dysponować umocowaniem do udziału w tej części przetargu;

- c) licytacja ustna rozpoczyna się od ceny wywoławczej (równej najwyższej ceny zaoferowanej w ofercie pisemnej), uczestnicy licytacji oferują ceny wyższe z tym, że podwyższenie ceny nie może być mniejsze niż wynosi kwota postąpienia;
 - d) kwotę postąpienia w trakcie licytacji ustnej ustala się na kwotę 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100);
 - e) w przypadku dodatkowej aukcji mailowej złożona oferta jest ostateczna, chyba że złożone zostaną oferty w tej samej cenie;
 - f) syndyk wybiera ofertę tego uczestnika, który zaoferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył, a trzecie powtórzenie zaoferowanej ceny jest równoznaczne z jej przyjęciem.
- 8. Zastrzega się prawo do przeprowadzenia negocjacji celem wyboru ostatecznej oferty kupna.
 - 9. Wadium przepada na rzecz organizatora sprzedaży, jeżeli oferent, którego oferta została wybrana, nie zapłaci w terminie ceny nabycia i gdy uchyli się od zawarcia umowy.
 - 10. W razie braku wyboru oferty, wadium podlega zwrotowi bez odsetek i nie podlega oprocentowaniu.
 - 11. Syndyk zastrzega sobie prawo do odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny, unieważnienia przetargu bez podania przyczyny, niedokonania wyboru oferenta bez podania przyczyny, zmiany regulaminu, bez jakichkolwiek roszczeń wobec masy upadłości.

§ 7

[Zawarcie umowy]

- 1. Jeżeli do zawarcia umowy nie dojdzie z przyczyn leżących po stronie nabywcy, w kolejnym konkursie ofert nie będzie mógł brać udziału nabywca.
- 2. Umowa zostanie zawarta w kancelarii notarialnej wskazanej przez syndyka w terminie przez niego określonym.
- 3. Zapłata oferowanej ceny nabycia (z zaliczeniem wpłaconego wadium) nastąpi na rachunek wskazany w § 5 Regulaminu najpóźniej na 1 (jeden) dzień przed zawarciem umowy sprzedaży.
- 4. Wszelkie opłaty, koszty i ciężary związane z zawarciem umowy, a także koszty związane z wydaniem przedmiotu sprzedaży ponosi nabywca.

Krzysztof Kubica

Syndyk

Skoczów, 4 lipca 2025 r.