

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 1 121,75 zł brutto (słownie: jeden tysiąc sto dwadzieścia jeden złotych 75/100) 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 1 121,75 zł** brutto (słownie: jeden tysiąc sto dwadzieścia jeden złotych 75/100) 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 pod numerem telefonu 602 646 586 lub 663 505 550 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 20 marca 2026 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 - Ustroń”
 - 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 - Ustroń”
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 112,00 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 Marekwicai 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), numer Pesel (o ile ofertę składa osoba fizyczna);
 - 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 24 marca 2026 roku. Kryterium wyboru stanowi najwyżej zaproponowana cena, nie niższa niż kwota 1 121,75 zł (słownie: jeden tysiąc sto dwadzieścia jeden złotych 75/100) 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 20 marca 2026 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 200,00 zł (słownie: dwieście 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 lub 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 lutego 2026 r.