

REGULAMIN SPRZEDAŻY W TRYBIE Z WOLNEJ RĘKI W FORMIE PRZETARGU OTWARTEGO

Syndyk masy upadłości Żanety Waszczuk w upadłości (zwanej dalej „Upadłą”) przedstawia następujący regulamin sprzedaży z wolnej ręki w formie przetargu otwartego następujących składników masy upadłości:

- 1) udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ w nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 126/42 i 125/45 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni 195 m² , położonej w Malwowej Górze, gmina Zalesie, powiat Bialski, województwo lubelskie, obręb 0015 Malwowa Góra, dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze LU1B/00082752/5, cena oszacowania 204.000,00 zł , oraz
- 2) udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ w nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 127/2, położonej w Malwowej Górze, gmina Zalesie, powiat Bialski, województwo lubelskie, obręb 0015 Malwowa Góra, dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze LU1B/00085366/3, cena oszacowania 23.000,00 zł.

Operaty szacunkowe zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Łukasza Sobczaka (numer uprawnień: 8075). Operaty szacunkowe dostępne są w aktach postępowania oraz biurze syndyka po uprzednim kontakcie mailowym bądź telefonicznym: p.korol@siw.pl lub 503 920 214.

§ 1. Podstawy prawne

1. Sprzedaż składników masy upadłości nastąpi stosownie do art. 491^(11a) ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2022 r. poz. 1520. z późn. zm.) na zasadach określonych w niniejszym regulaminie w trybie z wolnej ręki w formie przetargu otwartego.
2. Do sprzedaży mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.
3. W postępowaniu (sprzedaży) nie mogą uczestniczyć podmioty, które nie mogą nabyć rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym zgodnie z art. 157a ust. 2, 2a i 3 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2022 r. poz. 1520. z późn. zm.) oraz Upadły.

§ 2. Przedmiot sprzedaży i cena

1. Przedmiotem sprzedaży jest:
 - a) udział w wysokości $\frac{1}{2}$ w nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 126/42 i 125/45 zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni 195 m² , położonej w Malwowej Górze, gmina Zalesie, powiat Bialski, województwo lubelskie, obręb 0015 Malwowa Góra, dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze LU1B/00082752/5;

- b) udział w wysokości $\frac{1}{2}$ w nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 127/2, położonej w Malwowej Górze, gmina Zalesie, powiat Bialski, województwo lubelskie, obręb 0015 Malwowa Góra, dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze LU1B/00085366/3

(dalej jako „Udziały”).

2. Udziały sprzedawane są razem w pakiecie. Nie dopuszcza się składania ofert częściowych.
3. Określa się cenę wywoławczą w kwocie: 102 000,00 zł netto.
4. Ogłoszenie o sprzedaży Udziałów zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie na co najmniej trzech tematycznych portalach internetowych, stronie internetowej syndyka: <https://doradcyrestrukturyzacyjni.biz/przetargi/> oraz w Krajowym Rejestrze Zadłużonych nie później niż na trzy tygodnie przed terminem otwarcia ofert.

§ 3. Treść i złożenie oferty

1. Oferta musi zawierać:
 - a) oferowaną cenę, równą co najmniej cenie wywoławczej tj. 102 000,00 zł netto wskazaną liczbowo i słownie (w przypadku rozbieżności decydujące znaczenie będzie miała cena podana słownie);
 - b) oznaczenie składającego ofertę. Jeżeli ofertę składa osoba fizyczna należy podać imię i nazwisko, PESEL, adres, telefon kontaktowy, email, a w przypadku innych podmiotów: nazwę, siedzibę, nr wpisu do właściwego rejestru, dane reprezentanta, adres korespondencyjny, jeśli jest inny niż siedziba oraz telefon kontaktowy i adres email;
 - c) informację o rachunku bankowym, na które będzie mogło zostać zwrócone wadium.
2. Do oferty należy dołączyć:
 - a) oświadczenie oferenta, że jest mu znana, sytuacja prawna i faktyczna sprzedawanych Udziałów i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
 - b) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się warunkami sprzedaży, i że nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
 - c) oświadczenie oferenta, że wyraża zgodę na wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na zasadzie art. 558 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610);
 - d) oświadczenie oferenta, że zna treść opisu i oszacowania Udziałów i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń;
 - e) oświadczenie oferenta, że wyraża zgodę na pokrycie wszelkich opłat, podatków i kosztów związanych z zawarciem umowy kupna-sprzedaży;
 - f) w przypadku złożenia oferty przez osobę fizyczną oświadczenie czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa Udziały do majątku wspólnego, czy też osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu sprzedaży do majątku wspólnego małżonków ofertę może złożyć jeden z nich, jednakże zgodnie z art. 37 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 - Kodeks rodzinny i opiekuńczy wymagana jest w takim przypadku zgoda drugiego małżonka. Zgoda drugiego małżonka na nabycie przedmiotu

- sprzedaży do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu sprzedaży, złożenie oferty oraz udział w sprzedaży/aukcji, w tym również możliwość postąpienia według uznania współmałżonka biorącego udział w licytacji;
- g) w przypadku osób prawnych bądź jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, której odrębne przepisy przyznają zdolność prawną Pełnomocnictwo lub inny dokument uprawniający do reprezentowania, złożenia oferty i udziału w ewentualnej aukcji (w tym do zaciągania zobowiązań finansowych) jeżeli uprawnienie to nie wynika z ogólnie dostępnych rejestrów. Pełnomocnictwo do złożenia oferty oraz do udziału w przetargu powinno być stwierdzone dokumentem z podpisem notarialnie poświadczonym, pełnomocnictwa udzielone adwokatom lub radcom prawnym nie wymagają notarialnego poświadczenia;
 - h) Jeżeli oferentem jest spółka prawa handlowego – uchwała wspólników w przedmiocie wyrażenia zgody na nabycie Udziałów jeżeli umowa spółki nie przewiduje inaczej bądź oświadczenie, że zgoda ta nie jest wymagana wraz ze wskazaniem podstawy prawnej;
 - i) oświadczenie, że w stosunku do oferenta nie zachodzą przesłanki wskazane w art. 157a ust. 2, 2a i 3 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2022 r. poz. 1520. z późn. zm.);
 - j) dowód wpłaty wadium;
 - k) promesę zezwolenia MSWiA na nabycie nieruchomości dla oferentów będących osobami zagranicznymi, które mają obowiązek uzyskania zezwolenia albo oświadczenie oferenta będącego osobą zagraniczną, że zezwolenie takie nie jest wymagane z podaniem podstawy prawnej.
3. Termin na składania ofert określa się na dzień 10 grudnia 2025 roku do godziny 15:00, przy czym **decyduje data wpływu oferty na adres wskazany w punkcie 4 poniżej**, nie zaś data nadania oferty za pośrednictwem operatora pocztowego bądź przesyłki kurierskiej.
 4. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami winna być złożona na adres: SIW Doradcy Restrukturyzacyjni sp. z o. o. Sadkowski i Wspólnicy sp. k. ul. Grzybowska 4 lok. U 7A, 00-131 Warszawa.
 5. Ofertę należy umieścić w zamkniętej kopercie oraz opatrzyć dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA w postępowaniu upadłościowym Żanety Waszczuk” i oznaczeniem składającego ofertę.
 6. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 11 grudnia 2025 roku w biurze syndyka pod adresem: SIW Doradcy Restrukturyzacyjni sp. z o. o. Sadkowski i Wspólnicy sp. k. ul. Grzybowska 4 lok. U 7A, 00-131 Warszawa, o godzinie: 12:00.

§ 4. Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w sprzedaży jest wpłacenie wadium w wysokości 10 % ceny wywoławczej 10 200,00 zł. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Żanety Waszczuk w upadłości o numerze: 33 1050 1142 1000 0090 8346 6061, z dopiskiem „Wadium – sygn. akt. LU1S/GUp-s/324/2023” najpóźniej do dnia poprzedzającego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty na w.w. rachunku bankowym masy.
2. Wadium wpłacone przez oferenta, którego ofertę wybrano, zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia. Oferent zobowiązany jest uiścić brakującą kwotę przed podpisaniem umowy sprzedaży, w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości, najpóźniej do końca dnia

poprzedzającego dzień zawarcia umowy, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty na w.w. rachunku bankowym masy.

3. W przypadku gdy oferent będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży Udziałów w formie aktu notarialnego (w tym nie uiszcza całej ceny sprzedaży w terminie wskazanym w pkt 2 powyżej) lub do jej zawarcia nie dojdzie z przyczyn leżących po stronie oferenta, wadium ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości.
4. W przypadku złożenia oferty nie spełniającej warunków określonych w niniejszym regulaminie lub złożonej po terminie podlega ona odrzuceniu. Wadium w takim przypadku podlega zwrotowi bez oprocentowania w terminie 7 (siedmiu) dni liczonych od dnia odrzucenia oferty.
5. Wadium wpłacone przez pozostałych oferentów podlega zwrotowi, bez oprocentowania, w terminie 7 (siedmiu) dni od daty dokonania wyboru oferty przez Syndyka.

§ 5. Aukcja

1. W przypadku wpływu więcej niż jednej oferty sprzedaży syndyk przeprowadzi dodatkową aukcję (przetarg ustny).
2. Aukcja zostanie przeprowadzona ustnie w dacie otwarcia ofert w biurze syndyka pod adresem: SIW Doradcy Restrukturyzacyjni sp. z o. o. Sadkowski i Wspólnicy sp. k. ul. Grzybowska 4 lok. U 7A, 00-131 Warszawa, o godzinie: 13:00. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji.
3. Cenę wywoławczą aukcji będzie stanowić najwyższa cena spośród ważnie złożonych ofert pisemnych.
4. Minimalna kwota postąpienia jest równa: 1.000,00 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100) lub jej wielokrotności.
5. Oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył wyższą ofertę.
6. Syndyk wybiera ofertę uczestnika licytacji (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej przybicciem.
7. Syndyk dokonuje wyboru oferty uczestnika, któremu udzielono przybicia, a w przypadku gdy nie była prowadzona aukcja syndyk dokonuje wyboru oferty z najwyższą ceną.

§ 6. Rozstrzygnięcie sprzedaży

1. Syndyk sporządza pisemny protokół z otwarcia ofert i aukcji.
2. Protokół zostanie umieszczony w aktach postępowania upadłościowego prowadzonych przez syndyka.
3. Syndyk o wyborze oferty zawiadomi uczestników sprzedaży za pośrednictwem poczty elektronicznej w terminie 3 dni od daty wyboru oferty.

§ 7. Umowa sprzedaży

1. Zawarcie umowy sprzedaży Udziałów nastąpi w formie aktu notarialnego, po uiszczeniu przez nabywcę pozostałej po odliczeniu wpłaconego wadium części oferowanej ceny na konto masy upadłości, w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące od daty otwarcia ofert.
2. Cena sprzedaży winna zostać wpłacona na konto masy upadłości najpóźniej do dnia poprzedzającego ustaloną datę zawarcia umowy.

3. Kupujący ponosi wszelkie koszty zawarcia umowy sprzedaży, w tym koszty taksy notarialnej oraz koszty sądowe związane z wpisami do księgi wieczystej.
4. Wyboru notariusza dokonuje syndyk.
5. Kupujący jest zobowiązany do zapłaty należnych podatków.
6. Potrącenie wierzytelności przysługujących kupującemu w stosunku do upadłego z ceną nabycia jest niedopuszczalne.
7. Sprzedaż w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej

§ 8. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie sprzedaży stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2022 r. poz. 1520. z późn. zm.)
2. Syndyk może odstąpić od sprzedaży i zawarcia umowy bez podania przyczyn. Uczestnik sprzedaży (oferent), którego oferta została wybrana nie może przed Sądem dochodzić zawarcia umowy. Oferentowi , którego oferta została wybrana w takim przypadku zwraca się wadium, bez oprocentowania w terminie 7 (siedmiu) dni liczonych od daty odstąpienia przez syndyka od zawarcia umowy. Uczestnik sprzedaży (oferent) nie ma prawa w takim przypadku żądać od syndyka masy upadłości zapłaty podwójnego wadium albo żądać naprawienia powstałej szkody.
3. Regulamin zostanie wyłożony do wglądu na stronie internetowej syndyka: <https://doradcyrestrukturyzacyjni.biz/przetargi/>