

REGULAMIN II PRZETARGU PISEMNEGO

na zbycie nieruchomości

wchodzących w skład masy upadłości HALINY KLOCZKOWSKIEJ

1. Przedmiot przetargu stanowi wchodzący w skład masy upadłości Haliny Kloczkowskiej (osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej) **udział w wysokości 3/4** (trzy czwarte) w prawie własności nieruchomości położonej w Tarnawie Górnej gmina Zagórz stanowiącej **lokal mieszkalny o pow. 48,64 m² oznaczony numerem 2 w budynku oznaczonym numerem 77** posadowionym na działce ewidencyjnej nr 283/8, wraz z wynoszącym 3/4 z 4339/14662 udziałem w częściach wspólnych budynku oraz działce. Dla lokalu prowadzona jest księga wieczysta nr KS1S/00064374/8 natomiast dla nieruchomości wspólnej księga wieczysta KS1S/00064371/7
2. Nieruchomość przeznaczona do zbycia jest szczegółowo opisana w operacie szacunkowym z dnia 16 grudnia 2025 r., sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Marlenę Janulewicz, określającym wartość opisanego w pkt 1 udziału upadłej we współwłasności na kwotę 57.750 zł. Operat szacunkowy jest do wglądu w Biurze Syndyka a także na życzenie może zostać udostępniony w formie elektronicznej.
3. Cena wywoławcza za opisany wyżej udział w nieruchomości wynosi w II przetargu **29.000,00 zł (słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych)**. Sprzedaż nie będzie opodatkowana podatkiem VAT.
4. Zainteresowani winni przesłać **pisemne oferty w terminie do dnia 7 września 2026 r. godz. 12:00** na adres Biuro Syndyka, ul. Kapucyńska 7/3, 38-400 Krosno (decyduje data wpływu, a nie data nadania). Oferta może zostać również przesłana w tym samym terminie pocztą elektroniczną na adres krosno@syndyksprzeda.com - przy czym w tym przypadku musi być opatrzona podpisem kwalifikowanym lub zaufanym.
5. Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne i osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, utworzone zgodnie z przepisami prawa, którym odrębne przepisy prawa przyznają zdolność prawną – które wpłaciły wadium. W przetargu nie mogą uczestniczyć:
 - a. Syndyk i Sędzia Komisarz,
 - b. upadły,
 - c. oferenci, w stosunku do których ogłoszono upadłość.
6. Oferta powinna zawierać:
 - a. oznaczenie oferenta: imię i nazwisko (firmę), miejsce zamieszkania (siedzibę);
 - b. oferowaną cenę nie niższą od ceny wywoławczej, bez dodatkowych warunków lub zastrzeżeń, przy czym cena musi być wyrażona w pełnych tysiącach złotych.
 - c. oświadczenie oferenta, że zapoznał się z regulaminem przetargu i akceptuje jego warunki;
 - d. oświadczenie oferenta o zgodzie na pokrycie wszelkich opłat i kosztów związanych z zawarciem umowy sprzedaży;
 - e. oświadczenie oferenta o tym, że miał możliwość zapoznania się ze stanem prawnym, technicznym oraz faktycznym przedmiotu przetargu i granicami działek oraz zgadza się na wyłączenie w zakresie transakcji zakupu przedmiotu przetargu stosowania przepisów o rękojmi za wady;

- f. wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli ze względu na osobę nabywcy są one prawem wymagane.
 - g. podpis oferenta będącego osobą fizyczną, podpisy osób umocowanych do działania w imieniu oferenta niebędącego osobą fizyczną – na ofercie i oświadczeniach, jeśli stanowią odrębne od oferty dokumenty;
 - h. wskazanie adresu poczty elektronicznej (e-mail) oferenta;
7. oferta powinna również zawierać:
- a. wskazanie rachunku bankowego, na jaki powinno być zwrócone wadium, gdyby miało podlegać zwrotowi na rachunek inny niż rachunek, z którego wadium wpłacono,
 - b. wskazanie adresu do doręczeń, jeśli jest on inny od adresu siedziby lub miejsca zamieszkania oferenta.
8. W przypadku podmiotu gospodarczego oferent winien dołączyć dodatkowe dokumenty:
- a. aktualny, wydany nie dawniej niż 14 dni wcześniej odpis z KRS lub ewidencji działalności gospodarczej,
 - b. w przypadku spółek prawa handlowego wykazanie umową spółki lub uchwałą odpowiednich organów, że osoba (lub osoby) podpisująca ofertę jest uprawniona do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy zakupu przedmiotu przetargu w przypadku wyboru jej oferty,
9. Oferent zobowiązany jest, pod rygorem niedopuszczenia do przetargu wpłacić **wadium w wysokości 3.000 zł** (słownie: trzy tysiące złotych) na rachunek bankowy masy upadłości (Kancelaria Upadłościowa syndyksprzeda.com Piotr Heliński w banku ING Bank Śląski S.A. – nr rachunku 97 1050 1562 1000 0090 8535 5783).
10. Oferent zobowiązany jest dokonać **wpłaty wadium w terminie określonym w pkt 4**, przy czym decyduje data wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy wskazany w regulaminie przetargu.
11. Oferty niespełniające choćby jednego z powyższych warunków nie będą rozpoznawane.
12. Otwarcie ofert i rozstrzygnięcie przetargu nastąpi **do 7 dni od terminu składania ofert**.
13. Syndyk wybierze ofertę spełniającą warunki formalne, opiewającą na najwyższą cenę, z zastrzeżeniem z pkt 14 i nast. Regulaminu przetargu. Wszyscy oferenci zostaną przez syndyka powiadomieni pocztą elektroniczną na wskazany w ofercie adres e-mail o wyniku przetargu, wyborze oferty lub zamknięciu przetargu bez wyboru oferty w terminie siedmiu dni od rozstrzygnięcia przetargu. W przypadku wpłynięcia co najmniej dwóch ważnych ofert, oferenci, którzy je złożyli, zostaną powiadomieni pocztą elektroniczną na wskazany w ofercie adres e-mail o miejscu i terminie przeprowadzenia aukcji, przewidzianej przez pkt 13 regulaminu przetargu.
14. W przypadku złożenia co najmniej dwóch ważnych ofert, syndyk przeprowadzi **aukcję (przetarg ustny)**, w którym mogą uczestniczyć wyłącznie ci oferenci, którzy złożyli ważne oferty, przy czym aukcja odbywa się na następujących zasadach:
- a. aukcja odbędzie się nie wcześniej niż 14 dni od dnia otwarcia ofert, przy czym wszyscy oferenci, którzy złożyli ważne oferty, zostaną o miejscu i terminie aukcji powiadomieni pocztą elektroniczną na wskazany w ofercie adres e-mail;
 - b. cenę wywoławczą aukcji będzie stanowić najwyższa cena zaproponowana przez oferentów, którzy złożyli ważne oferty;

- c. oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył ofertę korzystniejszą;
 - d. aukcja odbywa się w ten sposób, że prowadzący ją syndyk rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy aukcji oferują ceny wyższe, z tym że podwyższenie ceny nie może być mniejsze niż wynosi ustalona w regulaminie przetargu kwota postąpienia, a powinno wynosić kwotę postąpienia lub jej wielokrotność;
 - e. postąpienie ustala się na kwotę 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych);
 - f. syndyk wybiera ofertę uczestnika aukcji, który zaoferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył (trzecie powtórzenie zaoferowanej ceny jest równoznaczne z jej przyjęciem);
 - g. w przypadku, gdyby w toku aukcji żaden z uczestniczących w niej oferentów nie zadeklarował kwoty wyższej, niż najwyższa z ważnych ofert pisemnych, syndyk wybiera tę ofertę; syndyk wybiera tę ofertę również wówczas, gdyby na posiedzenie nie stawili się żaden z oferentów, którzy złożyli ważne oferty;
 - h. w przypadku udziału w aukcji przez pełnomocnika, pełnomocnictwo do zastępowania oferenta powinno być udzielone w formie aktu notarialnego i z jego treści powinno wynikać umocowanie pełnomocnika do reprezentowania mocodawcy w aukcji i składania wiążących dla mocodawcy oświadczeń woli, w tym do zawarcia umowy zakupu przedmiotu przetargu na warunkach złożonej imieniem mocodawcy oferty, gdyby została ona wybrana.
15. Syndyk niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu pisemnie powiadomi na adres wskazany w ofercie oferenta, którego oferta została wybrana o dokonanych wyborze oferty. Pisemne powiadomienie o wyborze oferty jest zbędne, jeśli do wyboru oferty dojdzie po przeprowadzeniu aukcji, jeżeli oferent, który złożył wygrywającą ofertę, wziął udział w aukcji osobiście lub przez pełnomocnika.
16. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany będzie zawrzeć umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego w nieprzekraczalnym terminie dwóch miesięcy od dnia powiadomienia go przez syndyka o wyborze jego oferty. Rachunek masy upadłości winien być uznany całą ostatecznie zaoferowaną kwotą najpóźniej w dniu poprzedzającym podpisanie aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży, przy czym nie spełnia tego warunku przedstawienie polecenia zapłaty, lecz wyłącznie wpływ ceny na wskazane przez syndyka konto bankowe. Dopuszczalne jest również wpłacenie wylicytowanej ceny pomniejszonej o wadium do depozytu notarialnego, jeśli jedynym warunkiem przelania tych środków z depozytu notarialnego na rachunek masy upadłości jest podpisanie przez syndyka aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży przedmiotu przetargu; koszt depozytu notarialnego obciąża oferenta.
17. Oferentowi, którego oferta zostanie wybrana, wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia przedmiotu przetargu. Pozostałym oferentom wadium zostanie zwrócone niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu. Od wpłaconego wadium odsetki nie przysługują.
18. Syndyk informuje, że:
- a. Zgodnie z treścią księgi wieczystej nieruchomości była objęta wspólnością ustawową małżeńską upadłej i Stanisława Kloczkowskiego, jednak aktualnie udział Haliny Kloczkowskiej we współwłasności wynosi $\frac{3}{4}$ a to na skutek nabycia w części wynoszącej $\frac{1}{2}$ spadku po zmarłym Stanisławie Kloczkowskim; wniosek o wpis prawa własności zgodnie z aktualnym stanem prawnym został w marcu 2026 roku złożony w Sądzie Rejonowym w Sanoku, przy czym wpis nie został jeszcze dokonany, natomiast w dziale II księgi wieczystej widnieje wzmianka o wniosku.

- b. w dniu ogłoszenia przetargu w lokalu mieszkalnym opisanym w pkt 1 Regulaminu zamieszkuje upadła Halina Kloczkowska.
 - i. W przypadku rozstrzygnięcia przetargu przez wyłonienie nabywcy, upadła zostanie przez syndyka wezwana do opuszczenia nieruchomości będącej przedmiotem przetargu w terminie do 14 dni przed upływem końcowego terminu zawarcia umowy sprzedaży, z dopełnieniem obowiązku wymeldowania. O opróżnieniu nieruchomości syndyk powiadomi wyłonionego w przetargu nabywcę.
 - ii. Jeśli jednak upadła nie zastosuje się do wezwania syndyka, wyłoniony nabywca może przez pisemne oświadczenie zrezygnować z zakupu; Oświadczenie o rezygnacji dla swojej skuteczności musi być doręczone syndykowi w sposób analogiczny do sposobu złożenia oferty opisanego w pkt 4 Regulaminu, przed upływem ostatecznego terminu zawarcia umowy sprzedaży. W takim wypadku syndyk zwróci otrzymane wadium w terminie trzech dni od otrzymania oświadczenia nabywcy o rezygnacji.
- 19. Wpłacone wadium ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości w przypadkach, gdy:
 - a. wygrywający przetarg oferent nie wpłaci całości ceny nabycia w sposób określony w pkt 15 regulaminu przetargu.
 - b. wygrywający przetarg oferent nie przystąpi do umowy sprzedaży nieruchomości w terminie określonym w pkt 15 regulaminu przetargu
- 20. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 p.u.), a na skutek sprzedaży ewentualne hipoteki obciążające nieruchomości wygasają, zaś podstawą ich wykreślenia z księgi wieczystej jest umowa sprzedaży (art. 313 ust. 2 p.u.).
- 21. Koszty zawarcia umowy sprzedaży pokrywa kupujący. Prawo wyboru notariusza, u którego nastąpi podpisanie aktu notarialnego sprzedaży przysługuje syndykowi.
- 22. Syndyk ma prawo unieważnienia przetargu/aukcji bez podania przyczyn.

SYNDYK