

Regulamin konkursu na sprzedaż z wolnej ręki
lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mas upadłości
Izabelli Rolnik i Jarosława Rolnika

1. Przedmiot sprzedaży

- 1.1. Przedmiotem sprzedaży jest prawo do nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, położonej w miejscowości Żmigród (powiat trzebnicki) przy ul. Mickiewicza 13, składającej się z prawa własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 69,88 m² (lokal nr 2) i udziału wynoszącego 5014/10000 części w prawie własności gruntu opisanego jako działka nr 29/10 AM-14.
- 1.2. Dla nieruchomości jest przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzona księga wieczysta nr WR1W/00039363/4.
- 1.3. W związku z ustaniem wspólności majątkowej pomiędzy upadłymi (art. 124 Prawa upadłościowego), do masy upadłości Izabelli Rolnik wchodzi udział w wysokości 1/2 w przedmiotowym prawie, podobnie do masy upadłości Jarosława Rolnika wchodzi udział w wysokości 1/2 w przedmiotowym prawie.
- 1.4. Zbywana nieruchomość została szczegółowo opisana i oszacowana w operacie szacunkowym, sporządzonym dla udziałów, przez rzeczoznawcę majątkowego Annę Hucal w dniu 15.04.2024 r.
- 1.5. Cena wywoławcza wynosi **220.000,00 zł** (słownie: dwieście dwadzieścia tysięcy 00/100) za oba udziały łącznie, czyli po 110.000 zł za jeden udział w wysokości 1/2.
- 1.6. Zainteresowani mogą nieodpłatnie zapoznać się z operatem oraz z przedmiotem sprzedaży po wcześniejszym uzgodnieniu terminu pod numerem telefonu 503-509-165, także drogą elektroniczną (syndyk udostępni skan operatu).
- 1.7. Zainteresowani mogą nabyć dokumentację dotyczącą przedmiotu konkursu (papierowa kopia operatu) w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Adama Ciesielczuka po wcześniejszym uzgodnieniu, za kwotę 50,00 zł za szt.

2. Forma sprzedaży

- 2.1. Sprzedaż jest prowadzona w związku z postępowaniami upadłościowymi Izabelli Rolnik (sygn. akt WR1F/GUp/24/2024) i Jarosława Rolnika (sygn. akt WR1F/GUp/25/2024), osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej, zamieszkałych w Żmigrodzie.
- 2.2. Podstawą sprzedaży są postanowienia Sędziego – komisarza z dnia 20.11.2025 r.
- 2.3. Sprzedaż lokalu z wolnej ręki odbędzie się w formie konkursu ofert.

3. Sposób składania ofert

- 3.1. W konkursie mogą wziąć udział osoby prawne i fizyczne z wyłączeniem syndyka i osób wymienionych w art. 157a ust. 2 Prawa upadłościowego.

- 3.2. Zgodnie z art. 216ab PU, oferty wnosi się z pominięciem systemu teleinformatycznego (KRZ).
- 3.3. Warunkiem przystąpienia do konkursu ofert jest złożenie w dwóch egzemplarzach pisemnej oferty dotyczącej całości praw do nieruchomości (100% udziałów) w języku polskim, osobiście albo przesyłką pocztową – listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, w terminie do dnia **15.12.2025 r.** w dwóch zamkniętych kopertach na adres: Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego Adama Ciesielczuka, ul. Szczęśliwa 38A/2, 53-418 Wrocław.
- 3.4. Koperty powinny być opatrzone adnotacją: „Oferta konkursowa – WR1F/GUp/24/2024 i WR1F/GUp/25/2024”
- 3.5. W przypadku wysłania ofert drogą pocztową, o zachowaniu terminu składania ofert decyduje data wpływu do Kancelarii.
- 3.6. Pisemna oferta powinna zawierać pod rygorem jej odrzucenia:
- a) dokładne oznaczenie składającego: imię, nazwisko (firmę), miejsce zamieszkania (siedzibę) oraz nr telefonu kontaktowego,
 - b) adres e-mail wraz z oświadczeniem, że oferent wyraża zgodę na doręczanie korespondencji na podany adres,
 - c) określenie nieruchomości (lokalu), którego oferta dotyczy,
 - d) oferowaną cenę równą co najmniej cenie wywoławczej, wyrażoną cyframi i słownie; w przypadku rozbieżności decyduje cena wyrażona słownie,
 - e) w przypadku przedsiębiorców: aktualny wypis z KRS lub ewidencji działalności gospodarczej (CEIDG),
 - f) nr PESEL w przypadku ofert składanych przez osoby fizyczne,
 - g) dowód wpłaty wadium,
 - h) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli ze względu na osobę nabywcy są one wymagane prawem,
 - i) w przypadku spółek handlowych uchwałą odpowiedniego organu wyrażającą zgodę na nabycie nieruchomości,
 - j) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się i akceptacji regulaminu sprzedaży,
 - k) zobowiązanie oferenta do pokrycia wszelkich opłat związanych z zakupem (taksa notarialna, opłaty sądowe, inne podatki i opłaty),
 - l) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym oferowanego przez syndyka majątku,
 - m) oświadczenie o rezygnacji z prawa odstąpienia od umowy oraz o rezygnacji z prawa do rękojmi na podstawie art. 558 § 1 kodeksu cywilnego,
 - n) numer rachunku bankowego dla ewentualnego zwrotu wadium w przypadku niewygrania konkursu,
 - o) zgodę na przetwarzanie danych osobowych do celu przeprowadzenia konkursu i oświadczenie, że oferent dane osobowe podaje dobrowolnie.

- 3.7. Uczestnicy konkursu są związani złożoną ofertą do dnia wyłonienia nabywcy, a oferent, którego oferta została wybrana do upływu terminu zawarcia umowy sprzedaży.

4. Wadium

- 4.1. Warunkiem uczestnictwa w procesie sprzedaży składników masy upadłości opisanych w pkt. 1.1. jest wpłacenie przez oferenta wadium:
- a) w wysokości **11.000,00 zł** (słownie: jedenaście tysięcy 00/100) na rachunek bankowy masy upadłości Izabelli Rolnik o numerze 46 2490 0005 0000 4000 0602 2622, z tytułem „Wadium WR1F/GUp/24/2024”.
 - b) w wysokości **11.000,00 zł** (słownie: jedenaście tysięcy 00/100) na rachunek bankowy masy upadłości Jarosława Rolnika o numerze 39 2490 0005 0000 4000 0602 2942, z tytułem „Wadium WR1F/GUp/25/2024”.
- 4.2. Termin wpłaty wadium upływa w dniu **15.12.2025 r.**
- 4.3. Za datę wpływu wadium uważa się dzień wpływu całej kwoty wadium na wskazany wyżej rachunek bankowy.
- 4.4. Wadium uczestników, których oferty nie zostaną przyjęte, zostanie zwrócone w wysokości nominalnej na wskazany przez oferenta rachunek bankowy w terminie siedmiu dni licząc od dnia rozpatrzenia ofert.

5. Wybór ofert

- 5.1. Otwarcie i rozpatrzenie ofert odbędzie się we Wrocławiu przy ul. Szczęśliwej 38a/2 w dniu **17.12.2025 r.** o godzinie 14:00.
- 5.2. Jeżeli wpłyną przynajmniej dwie prawidłowe oferty, syndyk przeprowadzi dodatkową licytację ustną w dniu otwarcia ofert lub w innym terminie, po uprzednim zawiadomieniu uczestników, na następujących warunkach:
- a) licytowane są oba udziały jednocześnie,
 - b) cenę wywoławczą stanowić będzie najwyższa cena zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do licytacji,
 - c) licytacja odbywać się będzie przez podniesienie ręki osoby biorącej udział w licytacji ustnej oraz głośne podanie oferowanej ceny,
 - d) oferta złożona w trakcie licytacji jest wiążąca do momentu złożenia oferty wyższej,
 - e) udziela się przybicia oferentowi, którego oferta po trzykrotnym jej powtórzeniu przez syndyka pozostaje najwyższa,
 - f) w przypadku, w którym żaden z uprawnionych oferentów nie przystąpi do licytacji ustnej syndyk przyjmuje za zwycięską ofertę pisemną zawierającą najwyższą cenę.
- 5.3. Syndyk umożliwi oferentom uczestnictwo w otwarciu ofert i licytacji za pomocą narzędzi technologicznych umożliwiających komunikację na odległość w czasie rzeczywistym „on-line” (np. w aplikacji Zoom).
- a) Osoby, które zamierzają wziąć udział w licytacji w trybie on-line powinny do dnia

15.12.2025 r. przekazać syndykowi swój adres e-mail wraz z dowodem wpłaty wadium i oświadczeniem o chęci udziału w konkursie we wskazany w pkt 5.3. sposób.

- b) Informacje i oświadczenia wskazane w pkt. 5.3. a) powinny być przekazane w formie elektronicznej na adres biuro@syndykwroclaw.com.pl .

5.4. Minimalna kwota postąpienia wynosi **2.000,00 zł** (słownie: dwa tysiące 00/100).

5.5. Wyboru oferty dokonuje powołana przez syndyka komisja konkursowa.

5.6. Z otwarcia ofert oraz licytacji ustnej komisja sporządza protokół.

6. Zawarcie umowy sprzedaży

6.1. Osoba, której oferta zostanie wybrana, jest zobowiązana w nieprzekraczalnym terminie miesiąca od dnia wyboru oferty wpłacić:

- a) na rachunek bankowy masy upadłości Izabelli Rolnik 1/2 oferowanej kwoty (pomniejszoną o wpłacone wadium),
b) na rachunek bankowy masy upadłości Jarosława Rolnika 1/2 oferowanej kwoty (pomniejszoną o wpłacone wadium),
oraz stawić się w wyznaczonym przez syndyka terminie we wskazanej przez syndyka kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy sprzedaży.

6.2. Cała oferowana kwota powinna wpłynąć na rachunki mas upadłości najpóźniej w przeddzień zawarcia aktu notarialnego.

6.3. Na pisemny wniosek wygrywającego oferenta termin określony w punkcie 6.1 może zostać przesunięty, ale nie dłużej niż o jeden miesiąc.

6.4. Wpłacone wadium ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości, gdy wygrywający oferent nie wpłaci całości kwoty lub nie stawi się w kancelarii notarialnej wskazanej przez syndyka w terminie określonym w punkcie 6.1.

6.5. Wszelkie koszty sprzedaży oraz wydania nieruchomości (w tym taksa notarialne, opłaty skarbowe i sądowe, również koszty wykreślenia hipotek, koszty wprowadzenia w posiadanie przez komornika sądowego) ponosi nabywca (wygrywający oferent).

6.6. Sprzedaż w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.

7. Informacje dodatkowe

7.1. Rękojmia za wady prawne i fizyczne jest wyłączona.

7.2. Fakt zamieszkiwania lub zameldowania osób w lokalu nie stanowi przeszkody dla wydania nieruchomości nabywcy.

7.3. Syndyk zastrzega sobie prawo do odwołania konkursu bez podania przyczyn.

7.4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy Prawa upadłościowego oraz Kodeksu cywilnego.

7.5. Spory powstałe na tle interpretacji niniejszego Regulaminu oraz procedury sprzedaży rozstrzygał będzie Sąd właściwy dla siedziby syndyka.