Regulamin konkursu na sprzedaż z wolnej ręki lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład masy upadłości Jerzego Łabaja

1. Przedmiot sprzedaży

1.1. Przedmiotem sprzedaży jest prawo do nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, położonej w miejscowości Smolec (gmina Kąty Wrocławskie) przy ul. Wrzosowej 6a/7, składającej się z prawa własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 48,90 m^2 i antresoli o powierzchni 18,8 m2, łącznie 67,70 m2 oraz udziału wynoszącego 320/100.000 części w prawie własności gruntu opisanego jako działka nr 173/441 AM-5, obręb Smolec.

1.2. Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla nieruchomości księgę wieczystą nr WR1S/00038099/2.

1.3. Zbywana nieruchomość została szczegółowo opisana i oszacowana na kwotę 628.000,00 zł w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Piotra Witowskiego w dniu 2.04.2025 r.

1.4. Cena wywoławcza wynosi 599.000,00 zł (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy 00/100), co odpowiada około 95% ceny oszacowania.

1.5. 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).

1.6. 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 postępowaniem upadłościowym Jerzego Łabaja (sygn. akt **WR1F/GUp/19/2025**), osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, zamieszkałego w Smolcu.

2.2. Podstawą sprzedaży jest postanowienie Sędziego–komisarza z dnia 16.02.2026 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 w języku polskim, osobiście albo przesyłką pocztową – listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, w terminie do dnia **15.06.2026 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/19/2025”

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 uchwałę 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 w wysokości 59.900,00 zł (słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset zł 00/100) na rachunek bankowy masy upadłości Jerzego Łabaja o numerze 35 2490 0005 0000

4000 5968 1086, z tytułem „Wadium WR1F/GUp/19/2025”.

4.2. Termin wpłaty wadiów upływa w dniu **15.06.2026 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 przy ul. Szczęśliwej 38a/2 w dniu **17.06.2026 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, na następujących warunkach:

a) cenę wywoławczą stanowić będzie najwyższa cena zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do licytacji,

b) licytacja odbywać się będzie przez podniesienie ręki osoby biorącej udział w licytacji ustnej oraz głośne podanie oferowanej ceny,

c) oferta złożona w trakcie licytacji jest wiążąca do momentu złożenia oferty wyższej,

d) udziela się przybicia oferentowi, którego oferta po trzykrotnym jej powtórzeniu przez syndyka pozostaje najwyższa,

e) 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 **15.06.2026 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 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy 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 na rachunek bankowy masy

upadłości Jerzego Łabaja oferowaną kwotę, 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 rachunek masy 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.