

REGULAMIN POSTĘPOWANIA
na sprzedaż z wolnej ręki

prawa własności do nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 23 przy ul. Żeromskiego 39A, w Sochaczewie, (wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 3972/258306 i pomieszczeniem przynależnym - piwnicą). Dla szacowanej nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Sochaczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW PL1O/00040218/7. Opis i oszacowanie zostały sporządzone przez biegłego rzeczoznawcę i złożone do akt postępowania prowadzonych w systemie teleinformatycznym Krajowy Rejestr Zadłużonych (KRZ).

§1

Przedmiot postępowania

1. Przedmiotem sprzedaży jest prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 23 przy ul. Żeromskiego 39A, w Sochaczewie, (wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 3972/258306 i pomieszczeniem przynależnym - piwnicą). Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowym w Sochaczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych o nr KW PL1O/00037919/7. Opis i oszacowanie zostały sporządzone przez biegłego rzeczoznawcę i złożone do akt postępowania prowadzonych w systemie teleinformatycznym Krajowy Rejestr Zadłużonych (KRZ). Operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę Jacka Chruślickiego, z dnia 26 lutego 2025 roku jest udostępniony do wglądu w Kancelarii syndyka Edyta Wróblewska Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa w dni robocze od poniedziałku do czwartku godz. 11.00 – 13.00 (po uprzednim umówieniu terminu) oraz dla uczestników postępowania w aktach sprawy sygn. akt: BI1B/GUp-s/595/2024 w systemie teleinformatycznym Krajowy Rejestr Zadłużonych (KRZ).

§ 2

Podstawy prawne postępowania

1. W postępowaniu mogą uczestniczyć osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.
2. W postępowania nie mogą uczestniczyć podmioty, które nie mogą nabyć rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym zgodnie z art. 157a ust. 2 i 3 Pr.up., a ponadto:
 - a. Sędzia komisarz i syndyk, ich małżonkowie, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoby pozostające z nimi w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoby pozostające z nim w faktycznym związku, wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, przy czym przeszkody te trwają mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia.
 - b. upadły.

§3

Cena wywoławcza, ogłoszenie, oferty

1. Cena wywoławcza przedmiotu sprzedaży wynosi 202 480 zł (słownie złotych polskich: dwieście dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt i 00/100).

2. Ogłoszenie o postępowaniu zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w systemie teleinformatycznym Krajowy Rejestr Zadłużonych (KRZ) oraz na co najmniej trzech portalach internetowych.
3. Oferty należy składać do dnia 30 stycznia 2026 roku do godziny 12:00 wyłącznie za pośrednictwem poczty polskiej na adres w kancelarii syndyka: Kancelaria Radcy Prawnego i Doradcy Restrukturyzacyjnego Edyta Wróblewska, Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa.
4. **Decydująca jest data wpływu oferty.** Oferta, która wpłynęła po terminie nie będzie rozpatrywana.
5. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie, którą należy umieścić w drugiej, większej kopercie. Każda z tych kopert powinna być zaadresowana do Syndyka Edyty Wróblewskiej wraz z podaniem sygnatury akt BI1B/GUp-s/595/2024 oraz dopiskiem: „**NIE OTWIERAĆ – OFERTA w postępowaniu upadłościowym BI1B/GUp-s/595/2024**” i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.
6. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:
 - a) Dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko lub wskazanie firmy oferenta, adres/adres rejestrowy oferenta, forma prawna oferenta oraz numeru KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej nr PESEL.
 - b) Aktualny (nie starszy niż 3 miesiące) wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej kopia aktualnego dowodu osobistego.
 - c) Oferowana cena nabycia za składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego przetargu winny być wyrażona kwotowo i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie.
 - d) Dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy.
 - e) Zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
 - f) Oświadczenie o przyjęciu warunków przetargu.
 - g) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz jej opisem i oszacowaniem i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
 - h) Oświadczenie, iż oferent przyjmuje do wiadomości wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na zasadzie art. 558 § 1 k.c. oraz art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 roku).
 - i) Wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy.
 - j) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w przetargu i aukcji.
 - k) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku nie wybrania oferty.
 - l) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach.
 - m) Oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 2 ust. 2 niniejszych warunków;

- n) Oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa przedmiot przetargu do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu przetargu do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia przedmiotu przetargu do majątku wspólnego małżonków ofertę może złożyć jeden z nich, jednakże zgodnie z art. 37 § 1 pkt. 3 ustawy z dnia 25 lutego 1964 Kodeks rodzinny i opiekuńczy wymagana jest zgoda drugiego małżonka. Zgoda drugiego małżonka na nabycie przedmiotu przetargu do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu przetargu, złożenie oferty oraz udział w licytacji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w licytacji.

§ 4

Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w postępowaniu jest wpłacenie wadium w wysokości 20 248 zł (słownie złotych polskich: dwadzieścia tysięcy dwieście czterdzieści osiem i 00/100).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Marcina Dańkowskiego w upadłości w Santander Bank S.A. o numerze 09 1090 2590 0000 0001 6079 1012, z dopiskiem „Wadium – sygn. akt. BI1B/GUp-s/595/2024” (jako odbiorcę proszę wskazywać „Marcin Dańkowski w upadłości”) najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty w/w wadium na w/w rachunek bankowy.

§ 5

Postępowanie ofertowe pisemne

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi dnia 03 lutego 2026 roku o godzinie 11.00 w Kancelarii Notariusza Michaliny Conte, Al. Solidarności 68 lok. U4, 05-135 Wieliszew.
2. Wyboru oferty dokonuje syndyk w oparciu o kryterium ceny. O dokonany wybór niezwłocznie zostaje powiadomiony oferent, którego oferta została przyjęta.
3. Oferty niespełniające wymogów niniejszego Regulaminu oraz oferty nieczytelne bądź niezrozumiałe nie będą rozpoznawane.
4. Przystępując do postępowania syndyk wykonuje następujące czynności:
 - a. stwierdza prawidłowość ogłoszenia o postępowaniu
 - b. ustala liczbę złożonych ofert
 - c. sprawdza czy wadium zostało wpłacone przez oferentów
 - d. otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
 - odpowiadają warunkom regulaminu postępowania
 - zostały złożone w wyznaczonym terminie
 - zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferentaw wyniku ww. czynności ustala które oferty spełniają warunki postępowania oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania
4. Po stwierdzeniu, iż złożone oferta/oferty spełniają warunki formalne przewidziane powyżej syndyk ustala wysokość złożonych ofert. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej oraz wpłaty wadium, syndyk dokonuje wyboru tego oferenta.

§ 6

Aukcja

1. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki postępowania, syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji (przetarg ustny) wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone na następujących warunkach:
 - a. cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana za nieruchomość będącą przedmiotem niniejszego przetargu, zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do licytacji,
 - b. oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył wyższą ofertę,
 - c. licytacja odbywa się w ten sposób, iż prowadzący ją syndyk rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy licytacji oferują ceny wyższe, z tym, że podwyższenie ceny nie może być niższe niż wynosi ustalona w regulaminie kwota postąpienia,
 - d. postąpienie w licytacji ustala się na kwotę 1.000 zł (tysiąc złotych),
 - e. 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.
 - f. syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
2. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, syndykowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.

§ 7

Rozstrzygnięcie postępowania i zawarcie umowy sprzedaży

1. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte przysługuje zwrot wpłaconego wadium w ciągu 7 dni od dnia dokonania wyboru oferenta bez odsetek na rachunek bankowy wskazany przez oferenta w treści oferty.
2. Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano podlega zachowaniu na poczet ceny nabycia. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę przed podpisaniem umowy wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty w/w wadium na w/w rachunek bankowy.
3. W przypadku gdy oferent, którego wybrał syndyk będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży przedmiotu postępowania w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy w terminie dwóch miesięcy od dnia wyboru oferty, wadium wpłacone przez oferenta ulega przypadkowi na rzecz masy upadłości.
4. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
5. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
6. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot postępowania.
7. Sprzedaż nieruchomości Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
8. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia postępowania bez wyboru oferty w szczególnie uzasadnionych przypadkach po ich wskazaniu.

9. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia postępowania po wyborze oferty w szczególnie uzasadnionych przypadkach po ich wskazaniu. Oferentowi, którego oferta została wybrana przysługuje wyłącznie zwrot wadium.
10. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz.U. 2003 nr 60 póź. 535 z poz. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.