

## REGULAMIN PIERWSZEJ SPRZEDAŻY

udziału wynoszącego 1/2 części w prawie własności zabudowanej domem jednorodzinny oraz budynkami towarzyszącymi (budynkiem garażu i budynkiem usługowym) nieruchomości gruntowej składającej się z działek 82/1, 83/2, 138/1, 138/2 oraz 658 o łącznej powierzchni 0,4922 ha położonej przy ul. Przedszkolnej 45 w miejscowości Gajków, gmina Czernica, powiat Wrocław (KW nr WR1O/00008912/6)  
Użyte w Regulaminie sformułowania oznaczają:

1. „upadły” – Mariusz Ryczkowski, jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych o sygn. WR1F/GUp/86/2023.
2. „przedmiot sprzedaży” – udział wynoszący 1/2 części w prawie własności zabudowanej domem jednorodzinny oraz budynkami towarzyszącymi (budynkiem garażu i budynkiem usługowym) nieruchomości gruntowej składającej się z działek 82/1, 83/2, 138/1, 138/2 oraz 658 o łącznej powierzchni 0,4922 ha położonej przy ul. Przedszkolnej 45 w miejscowości Gajków, gmina Czernica, powiat Wrocław, dla której w Sądzie Rejonowym w Oławie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WR1O/00008912/6
3. „minimalna cena zakupu” – zaferowana cena kupna przedmiotu sprzedaży nie może być niższa niż **918.000,00 zł** (słownie: dziewięćset osiemnaście tysięcy 00/100);
4. „Syndyk” – Syndyk masy upadłości Mariusza Ryczkowskiego, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, ustanowiony postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z 01 sierpnia 2023 r. o sygn. WR1F/GU/74/2024.

### § 1 Oświadczenia Syndyka masy upadłości

1. Sprzedaż organizuje i przeprowadza Syndyk.
2. Syndyk informuje, że **równolegle prowadzona jest sprzedaż drugiego udziału** w wysokości ½ części w prawie własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Renaty Ryczkowskiej, prowadzonym przez **Syndyk Monikę Tyrek, sygn. VIII GU p 368/21**. Informacje ws sprzedaży drugiego udziału można uzyskać pod nr telefonu **695 877 838** i adresem e-mail: [Syndyk@onet.com.pl](mailto:Syndyk@onet.com.pl)
3. Syndyk oświadcza, że uzyskał zgodę na sprzedaż z wolnej ręki przedmiotu sprzedaży na mocy postanowienia Sędziego – komisarza Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział Gospodarczy z dnia 27 lutego 2024 r. o sygn. akt WR1F/GUp/86/2023.
4. Syndyk masy upadłości oświadcza, że zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe
  - a. sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej, **z zastrzeżeniem art. 1013 KPC tj. postanowienia o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.**
  - b. nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłych, także powstałych po ogłoszeniu upadłości,

- c. sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych Sędziemu – komisarzowi.

## **§ 2 Przedmiot sprzedaży**

Przedmiotem sprzedaży jest:

Udział wynoszący 1/2 części w prawie własności zabudowanej domem jednorodzinny oraz budynkami towarzyszącymi (budynkiem garażu i budynkiem usługowym) nieruchomości gruntowej składającej się z działek 82/1, 83/2, 138/1, 138/2 oraz 658 o łącznej powierzchni 0,4922 ha położonej przy ul. Przedszkolnej 45 w miejscowości Gajków, gmina Czernica, powiat Wrocław, dla której w Sądzie Rejonowym w Oławie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WR1O/00008912/6.

## **§3 Obwieszczenie o sprzedaży**

1. Syndyk zaprasza do udziału w sprzedaży poprzez zamieszczenie obwieszczenia informującego o trybie, terminie, miejscu i warunkach sprzedaży nieruchomości w:
  - a) na stronie internetowej [www.upadlosckonsumentenckawroclaw.pl](http://www.upadlosckonsumentenckawroclaw.pl)
  - b) na internetowych, ogólnodostępnych portalach ogłoszeniowych oraz
  - c) w jednej gazecie o zasięgu ogólnopolskim,Obwieszczenia o sprzedaży powinny się ukazać nie później niż 2 tygodnie przed datą składania ofert
2. Obwieszczenie o sprzedaży, które ukaże się w miejscach wskazanych w ust 1 zawiera, co najmniej:
  - a. nazwę i adres sprzedającego;
  - b. miejsce i termin zapoznania się ze szczegółową ofertą Syndyka oraz z treścią regulaminu;
  - c. wysokość wadium;
  - d. miejsce i termin składania ofert;

## **§4 Termin składania i otwarcia ofert**

1. Syndyk wyznacza termin składania ofert na dzień: **22 maja 2024 r. godz. 15.00**  
Oferty należy składać w kancelarii Syndyka masy upadłości Mariusza Ryczkowskiego – Magdaleny Czystczoń, Kancelaria Adwokacka, Al. Armii Krajowej 4 b lok. 7, 50 – 541 Wrocław Uwaga wadium do **21 maja 2024 r.**
2. Otwarcie ofert odbędzie się w dniu **23 maja 2024 o godz. 12.00** w siedzibie Syndyk Moniki Tyrek, Wróblowice 55-300 ul. Akacyjowa 3 (prowadzącej postępowanie upadłościowe Renaty Ryczkowskiej)
3. O wyznaczonym terminie otwarcia ofert Syndyk informuje w obwieszczeniach, określonych w § 3 pkt 1 niniejszego regulaminu.

## **§ 5 Wadium**

1. Warunkiem koniecznym do przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości **92.000 zł (słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące 00/100)** na rachunek masy upadłości

**42 1160 2202 0000 0005 7753 78541099** do dnia **21 maja 2024 r.** Uwaga: **Składanie ofert 22 maja 2024 r.**

2. Wadium zabezpiecza zawarcie umowy sprzedaży i zapłatę ceny i zostanie zaliczone na poczet tejże ceny.
3. Wadium winno być zaksięgowane na rachunkach masy upadłości w terminie wskazanym w pkt. 1 niniejszego paragrafu.
4. Syndyk zwraca wadium pozostałym oferentom w terminie 14 dni od daty udzielenia przybicia.

#### **§ 6 Oferta nabycia przedmiotu sprzedaży**

1. Oferta nabycia przedmiotu sprzedaży powinna zostać sporządzona w formie pisemnej i zawierać:
  - a. dokładne oznaczenie składającego ofertę zawierające: imię i nazwisko (w przypadku osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej – firmę/nazwę oferenta), miejsce zamieszkania (w przypadku osoby prawnej lub innej jednostki organizacyjnej – adres siedziby), nr dowodu osobistego, PESEL, NIP, REGON, KRS, adres korespondencyjny, wskazanie osoby upoważnionej do reprezentacji, telefon, e-mail;
  - b. oferowaną cenę zakupu lokalu, nie niższą jednak niż minimalna cena zakupu;
  - c. pisemne zobowiązanie się oferenta do pokrycia wszystkich kosztów związanych ze sprzedażą oraz uiszczenia ceny przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego;
  - d. dokument potwierdzenia wpłaty wadium zgodnie z §5 niniejszego Regulaminu;
  - e. aktualny odpis z KRS lub wydruk potwierdzający wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (w przypadku gdy oferentem jest przedsiębiorca);
  - f. dokumenty umocowujące do działania w imieniu oferenta;
  - g. w razie ustanowienia pełnomocnika – pełnomocnictwo w formie wymaganej do dokonania czynności, dla której pełnomocnik został ustanowiony;
  - h. w razie zakupu przez osoby pozostające w związku małżeńskim w ofercie wskazać należy, czy nieruchomości nabywana jest do majątku wspólnego małżonków, czy też do majątku osobistego małżonków. W przypadku nabycia do majątku wspólnego – oferta powinna zostać złożona przez oboje małżonków lub przez jednego małżonka legitymującego się pisemnym pełnomocnictwem drugiego małżonka w formie wymaganej do dokonania czynności, dla której pełnomocnik został ustanowiony.
2. Do oferty należy dołączyć:
  - a. oświadczenie oferenta, że zapoznał się z warunkami postępowania określonymi w niniejszym Regulaminie, a także, że spełnia jego warunki i przyjmuje warunki postępowania określone w niniejszym Regulaminie bez żadnych zastrzeżeń;
  - b. oświadczenie oferenta, że zapoznał się z księgą wieczystą nieruchomości stanowiącej przedmiot sprzedaży oraz znany jest mu stan faktyczny i prawny tej nieruchomości oraz że przyjmuje go bez zastrzeżeń i nie będzie dochodził w przyszłości żadnych roszczeń z tytułu nabycia przedmiotu sprzedaży w stosunku do Syndyka masy upadłości i upadłych;

- c. oświadczenie, że oferent nie należy do kręgu osób wymienionych w ust. 5 lit. a niniejszego paragrafu.
3. **Wzór oferty stanowi Załącznik 1 do niniejszego Regulaminu** (wzór stanowi jedynie przykładową formę opracowania oferty).
4. Oferta wraz z załącznikami, stanowiącymi jej integralną część, powinna być podpisana przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu oferenta.
5. Przy dokonywaniu wyboru oferty nie będą brane pod uwagę oferty:
- złożone przez Syndyka, Sędziego-komisarza, ich małżonków, dzieci, rodziców oraz rodzeństwo,
  - nie spełniające któregokolwiek z wymogów określonych w niniejszym regulaminie, niekompletne w tym nie zawierające oświadczeń, o których mowa w ust 2 niniejszego paragrafu,
  - warunkowe, nieczytelne lub z innymi zastrzeżeniami.
6. Oferent składający ofertę pozostaje nią związany przez cały czas określony w Regulaminie do daty rozstrzygnięcia sprzedaży. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

#### **§ 7 Wybór najkorzystniejszej oferty. Dodatkowa licytacja.**

- Oferty składać należy w nieprzekraczalnym terminie **do 22 maja 2024 r. do godz. 15:00** w dniu wyznaczonym na otwarcie ofert zgodnie z §4 ust. 1 niniejszego regulaminu bezpośrednio w siedzibie Syndyka adw. Magdaleny Czystych Kancelaria Adwokacka przy Al. Armii Krajowej 4b/7 we Wrocławiu w dni robocze w godzinach od 9.00 do 15.00 lub pocztą, przesyłając ją listem poleconym na podany powyżej adres siedziby Syndyka. W przypadku złożenia oferty za pośrednictwem poczty, o zachowaniu terminu decyduje data i godzina wpływu oferty do siedziby Syndyka.
- Oferta wraz z wymaganymi załącznikami powinna zostać umieszczona w zamkniętej kopercie oraz zawierać wyraźny dopisek: **„NIE OTWIERAĆ PRZED TERMINEM OTWARCIA OFERT – SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI”. - Gajków**
- Otwarcie ofert nastąpi w terminie (data i godzina) wyznaczonym przez Syndyka zgodnie z § 4 ust. 1 niniejszego regulaminu w siedzibie Syndyka.
- W trakcie otwarcia ofert Syndyk odczyta nazwę i adres oferenta oraz oferowaną cenę.
- Oceny złożonych w terminie określonym w ust 1 niniejszego paragrafu ofert dokona Syndyk w dniu złożenia ofert lub nie później niż w terminie 7 dni od daty otwarcia ofert.
- Podstawowe kryterium wyboru oferty przez Syndyka stanowi najwyższa zaoferowana cena równa minimalnej cenie zakupu lub wyższa od niej.
- W przypadku, gdy złożona zostanie **więcej niż jedna oferta**, Syndyk przeprowadza dodatkową licytację ustną, w celu sprzedaży nieruchomości za jak najkorzystniejszą cenę. Licytacja odbywa się w kolejnym terminie nie później niż w 14 dniu od daty otwarcia ofert pisemnych. Syndyk poinformuje w dniu otwarcia ofert do protokołu, telefonicznie lub mailowo o terminie licytacji. Termin licytacji nie ulega zmianom.
- Syndyk dopuszcza możliwość przeprowadzenia licytacji, o której mowa w ust 7 niniejszego paragrafu w drodze telekonferencji lub za pośrednictwem platformy teleinformatycznej.

9. Zasady licytacji są następujące:
  - a. licytacja ma formę ustną i rozpoczyna się od wywołania najwyższej ceny zaproponowanej przez oferentów w ofertach pisemnych,
  - b. postąpienie nie może wynosić mniej niż 0,1 % ceny, o której mowa w pust a,
  - c. zaoferowana cena przestaje wiązać oferenta, gdy inny oferent zaoferuje wyższą cenę,
  - d. po ustaniu przystąpień Syndyk uprzedzając obecnych po trzecim ogłoszeniu zamyka licytację i udziela przybicia oferentowi, który zaoferował najwyższą cenę.
10. Informacji o wyborze najkorzystniejszej oferty Syndyk udziela do protokołu, a także telefonicznie lub w drodze mailowej na wniosek zainteresowanych oferentów.

#### **§8. Warunki sprzedaży**

1. W terminie do **dwóch miesięcy** od dnia wyboru najkorzystniejszej oferty nabycia przedmiotu sprzedaży, uczestnik postępowania, którego oferta została wybrana, zobowiązany jest zawrzeć z Syndykiem umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego w kancelarii notarialnej wskazanej przez Syndyka.
2. Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, nastąpi w terminie wyznaczonym przez Syndyka. O terminie Syndyk zawiadomi telefonicznie, mailowo lub pisemnie uczestnika postępowania, którego oferta została wybrana.

#### **§ 9. Cena nabycia**

1. Uiszczenie pozostałej ceny, ponad kwotę zaliczonego na cenę sprzedaży wadium, nastąpić ma w drodze przelewu na rachunek bankowy masy upadłości nr **42 1160 2202 0000 0005 7753 78541099**.
2. Pełna kwota ceny nabycia winna zostać zaksięgowana na rachunek przed uzgodnionym przez strony terminem zawarcia umowy notarialnej.
3. Cena nabycia przedmiotu sprzedaży nie może zostać uiszczona przez potrącenie.
4. Nieuiszczenie przez uczestnika postępowania całej ceny nabycia przedmiotu sprzedaży lub uiszczenie jej jedynie w części, albo też niestawienie się przez niego bez usprawiedliwienia w terminie wskazanym w zawiadomieniu, o którym mowa w § 8 ust 1 i 2 niniejszego regulaminu będzie traktowane jako uchylenie się przez tego uczestnika postępowania od zawarcia Umowy Sprzedaży.
5. W przypadku zaistnienia sytuacji opisanej w ust. 4 niniejszego paragrafu uczestnik postępowania traci prawa wynikające z przyjęcia jego oferty, w szczególności nie będzie mu przysługiwało roszczenie o przeniesienie prawa własności przedmiotu sprzedaży. Syndyk nadto będzie uprawniony do zatrzymania wadium. W takiej sytuacji oferent wybrany wykluczony zostaje z ewentualnych dalszych sprzedaży organizowanych przez Syndyka na tę lub inną nieruchomość lub inny przedmiot.

#### **§ 9. Postanowienia końcowe**

1. **Koszty sporządzenia umowy sprzedaży, w tym opłaty notarialne, wszelkie koszty opłat sądowych oraz podatek PCC ponosi nabywca przedmiotu sprzedaży.**

2. Syndyk zastrzega sobie prawo odstąpienia od niniejszego postępowania bez podania przyczyn jak również wprowadzenia zmian w niniejszym regulaminie.
3. Syndyk nie odpowiada za stan prawny i fizyczny przedmiotu sprzedaży oraz składników wchodzących w jego skład. Rękojmia za wady nieruchomości zostaje wyłączona.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U.2020 poz. 1740 t.j. dalej: KC), w szczególności przepisy art. 66-71 KC.

Wrocław, dnia 23 kwietnia 2024 r.

Magdalena Czyszczoń

Syndyk

Załącznik: *Załącznik 1 - Wzór oferty nabycia przedmiotu sprzedaży*

....., dnia .....

## OFERTA NABYCIA

udziału wynoszącego 1/2 części w prawie własności zabudowanej domem jednorodzinny oraz budynkami towarzyszącymi (budynkiem garażu i budynkiem usługowym) nieruchomości gruntowej składającej się z działek 82/1, 83/2, 138/1, 138/2 oraz 658 o łącznej powierzchni 0,4922 ha położonej przy ul. Przedszkolnej 45 w miejscowości Gajków, gmina Czernica, powiat Wrocław (KW nr WR1O/00008912/6)

**OFEROWANA CENA NABYCIA** .....  
(słownie:.....)

### DANE OFERENTA\*:

Imię i nazwisko/firma/nazwa osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej .....

Nr dowodu osobistego, PESEL, NIP, REGON, KRS .....

Miejsce zamieszkania/Adres siedziby/ .....

Adres korespondencyjny .....

Numer telefonu, e-mail .....

W przypadku osób pozostających w związku małżeńskim należy wskazać, czy przedmiot sprzedaży nabywany jest do majątku wspólnego małżonków, czy do majątku odrębnego małżonków .....

### DANE PEŁNOMOCNIKA/PRZEDSTAWICIELA USTAWOWEGO OFERENTA:

Imię i nazwisko/firma/nazwa osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej .....

Adres korespondencyjny .....

Numer telefonu, e-mail .....

1. Zobowiązuję się do pokrycia wszystkich kosztów związanych ze sprzedażą oraz uiszczenia ceny przed zawarciem umowy sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej.
2. Oświadczam, że zapoznałem/am się z warunkami postępowania określonymi w Regulaminie Pierwszej Sprzedaży udziału wynoszącego 1/2 części w prawie własności zabudowanej domem jednorodzinny oraz budynkami towarzyszącymi (budynkiem garażu i budynkiem usługowym) nieruchomości gruntowej składającej się z działek 82/1, 83/2, 138/1, 138/2 oraz 658 o łącznej powierzchni 0,4922 ha położonej przy ul. Przedszkolnej 45 w miejscowości Gajków, gmina Czernica, powiat Wrocław (KW nr WR1O/00008912/6) (dalej: Regulamin) i spełniam jego warunki i przyjmuję warunki postępowania określone w Regulaminie bez żadnych zastrzeżeń.
3. Oświadczam, że zapoznałem/am się z księgą wieczystą nieruchomości stanowiącej przedmiot sprzedaży oraz znany jest mi stan faktyczny i prawny tej nieruchomości, w szczególności w zakresie regulacji art. 1013 KPC i przyjmuję go bez zastrzeżeń i nie będę dochodził w przyszłości żadnych roszczeń z tytułu nabycia przedmiotu sprzedaży w stosunku do Syndyka i upadłego.
4. Oświadczam, że nie należę do kręgu osób wymienionych w § 6 ust 5 lit a Regulaminu.

.....

(Podpis oferenta)

### \*Niepotrzebne skreślić

Załączniki:

1.	Pełnomocnictwo	
2.	Potwierdzenie wpłaty wadium	
3.	Aktualny odpis z KRS/ wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej	
4.		