

REGULAMIN PIERWSZEJ SPRZEDAŻY

3/32 udziału w lokalu mieszkalnym położonym przy ul. Pretficza 3/7 we Wrocławiu, dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze WR1K/00269613/3.

Użyte w Regulaminie sformułowania oznaczają:

1. „Upadły” – Andrzej Rudnik, 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-s/253/2025;
2. „przedmiot sprzedaży” – 3/32 udziału w lokalu mieszkalnym położonym przy ul. Pretficza 3/7 we Wrocławiu, dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze WR1K/00269613/3.
3. „minimalna cena zakupu” – zaoferowana cena kupna przedmiotu sprzedaży nie może być niższa niż **50 200,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy dwieście złotych 00/100)** ;
4. „Syndyk” – Syndyk masy upadłości Andrzeja Rudnika,, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, ustanowiony postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 07 lipca 2025 r., sygn. WR1F/GU/295/2024

§ 1 Oświadczenia Syndyka masy upadłości

1. Sprzedaż organizuje i przeprowadza Syndyk.
2. Syndyk oświadcza, że:
 - a. postępowanie upadłościowe jest prowadzone na podstawie art. 491¹ ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (dalej: P.U.)
 - b. wyboru sposobu likwidacji dokonał samodzielnie Syndyk, o czym zawiadomił wierzycieli oraz sąd, zgodnie z dyspozycją art. 491^{1a} ust. 1 – 2 P.U.
 - c. nie nastąpiło wstrzymanie lub zakaz likwidacji przedmiotu sprzedaży oraz upłynął 14 dniowy termin od dnia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2 lit. b niniejszego paragrafu.
3. Syndyk oświadcza, że zgodnie z obowiązującymi przepisami P.U.
 - a. sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej, **z zastrzeżeniem art. 1013 KPC tj. postanowienie 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 upadłej, 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

1. Przedmiotem sprzedaży jest:

3/32 udziału w lokalu mieszkalnym położonym przy ul. Pretficza 3/7 we Wrocławiu, dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze WR1K/00269613/3.

§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.upadlosckonsumenckawroclaw.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 Wizja lokalna

Syndyk nie przewiduje wizji lokalnej nieruchomości. Na wniosek zainteresowanych udostępni operat szacunkowy z dokumentacją fotograficzną.

§5 Termin składania i otwarcia ofert oraz wpłaty wadium

- 1. Termin wpłaty wadium do **18 marca 2026 r.**
- 2. Termin składania ofert do **19 marca 2026 r. do godz. 15.00**
- 3. Termin otwarcia ofert – **20 marca 2026 r. godz. 12.00**

§ 6 Wadium

1. Warunkiem koniecznym do przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości **5 000,00 zł (pięć tysięcy złotych 00/100)** na rachunek masy upadłości **92 1160 2202 0000 0006 7134 4490** Posiadacz: Kancelaria Adwokacka Magdalena Czyszczon) do dnia **18 marca 2026 r.**
2. Wadium zabezpiecza zawarcie umowy sprzedaży i zapłatę ceny i zostanie zaliczone na poczet tejże ceny.
3. Wadium winno być zaksięgowane na rachunku masy upadłości w terminie wskazanym w pkt. 1 niniejszego paragrafu.
4. Oferentom niewybranym Syndyk zwraca wadium w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia postępowania.

§ 7 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. dokument potwierdzenia wpłaty wadium zgodnie z §5 niniejszego Regulaminu;
 - c. oferowaną cenę zakupu lokalu, nie niższą jednak niż minimalna cena zakupu;
 - d. aktualny odpis z KRS lub wydruk potwierdzający wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (w przypadku gdy oferentem jest przedsiębiorca);
 - e. dokumenty umocowujące do działania w imieniu oferenta;
 - f. w razie ustanowienia pełnomocnika – pełnomocnictwo w formie wymaganej do dokonania czynności, dla której pełnomocnik został ustanowiony;
 - g. w razie zakupu przez małżonków nieruchomości 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;
 - h. pisemne zobowiązanie się oferenta do pokrycia wszystkich kosztów związanych ze sprzedażą oraz uiszczenia ceny przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego.
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 i upadłej;
 - c. oświadczenie, że oferent nie należy do kręgu osób wymienionych w pkt 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:
 - a. złożone przez Syndyka, Sędziego-komisarza, ich małżonków, dzieci, rodziców oraz rodzeństwo,
 - b. nie spełniające któregokolwiek z wymogów określonych w niniejszym regulaminie, niekompletne w tym nie zawierające oświadczeń, o których mowa w pkt 2 niniejszego paragrafu,
 - c. 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.

§ 8 Wybór najkorzystniejszej oferty

1. Oferty składać należy w nieprzekraczalnym terminie **do 19 marca 2026 do godz. 15:00** bezpośrednio w siedzibie Syndyka adw. Magdaleny Czystoń 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.
2. Oferta wraz z wymaganymi załącznikami powinna zostać umieszczona w zamkniętej kopercie oraz zawierać wyraźny dopisek: **„NIE OTWIERAĆ PRZED TERMINEM OTWARCIA OFERT – SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI - PRETFICZA”**.
3. Otwarcie ofert nastąpi w terminie (data i godzina) wyznaczonym przez Syndyka tj. **w dniu 20 marca 2026 r. o godz. 12:00** w siedzibie Syndyka.
4. W trakcie otwarcia ofert Syndyk odczyta nazwę i adres oferenta oraz oferowaną cenę.
5. Oceny złożonych w terminie określonym w pkt 1 niniejszego paragrafu ofert dokona Syndyk w dniu złożenia ofert lub nie później niż w terminie 7 dni od daty otwarcia ofert.

1. Podstawowe kryterium wyboru oferty przez Syndyka stanowi najwyższa zaoferowana cena równa minimalnej cenie zakupu lub wyższa od niej, z zastrzeżeniem par. 9 niniejszego regulaminu .
2. Informacji o wyborze najkorzystniejszej oferty Syndyk udziela do protokołu, a także telefonicznie lub w drodze mailowej na wniosek zainteresowanych oferentów.

§ 9 Dodatkowa licytacja.

- a. W przypadku, gdy złożona zostanie **więcej niż jedna oferta**, Syndyk przeprowadza dodatkową licytację ustną, w celu sprzedaży nieruchomości za jak najkorzystniejszą cenę.
- b. Syndyk dopuszcza możliwość przeprowadzenia licytacji przy użyciu narzędzi teleinformatycznych.
- c. 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
- d. 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 ppkt 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. 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.

§ 11. Cena nabycia

1. Uiszczenie pozostałej ceny nabycia przez uczestnika postępowania nastąpi w drodze przelewu na rachunek bankowy masy upadłości nr **92 1160 2202 0000 0006 7134 4490**.
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 § 10 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.

§ 12. Wydanie lokalu

Syndyk wskazuje, że nie jest we władaniu nieruchomością, z uwagi na fakt, że upadły jest właścicielem jedynie udziału i od wielu lat nie zamieszkuje w nieruchomości. Wydanie nieruchomości nastąpi jedynie na zasadzie oświadczenia Syndyka o przekazaniu nieruchomości we władanie,

§ 13. 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 13 lutego 2026 r.

Magdalena Czyszczoń

Syndyk

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

....., dnia

OFERTA NABYCIA

3/32 udziału w lokalu mieszkalnym położonym przy ul. Pretficza 3/7 we Wrocławiu, dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze WR1K/00269613/3.

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 (*pole obowiązkowe!*)

Uwaga! W przypadku osób pozostających w związku małżeńskim należy wskazać, czy przedmiot sprzedaży nabywany jest do majątku wspólnego 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 lokalu mieszkalnego.
2. Oświadczam, że zapoznałem/am się z warunkami postępowania określonymi w Regulaminie I Sprzedaży 3/32 udziału w lokalu mieszkalnym położonym przy ul. Pretficza 3/7 we Wrocławiu, dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze WR1K/00269613/3.
3. Oświadczam, że zapoznałem/am się z księgą wieczystą nieruchomości stanowiącej przedmiot sprzedaży oraz znany jest mi stan faktyczny i prawny tej nieruchomości i przyjmuje 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 pkt 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 (jeśli dotyczy to Oferenta)	
4.		