

## REGULAMIN PIERWSZEJ SPRZEDAŻY

**prawa własności - lokalu mieszkalnego nr 26 położonego przy ul. Lotniczej 149 we Wrocławiu, dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta o numerze WR1K/00239042/0**

Użyte w Regulaminie sformułowania oznaczają:

1. „Upadły” – Przemysław Żukrowski, jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej;
1. „przedmiot sprzedaży” – prawo własności - lokalu mieszkalnego nr 26 położonego przy ul. Lotniczej 149 we Wrocławiu, dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta o numerze WR1K/00239042/0.
2. „minimalna cena zakupu” – zaoferowana cena kupna przedmiotu sprzedaży nie może być niższa niż **493.000 zł** (czteryście dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych 00/100) ;
3. „Syndyk” – Syndyk masy upadłości Przemysława Żukrowskiego, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, ustanowiony postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 11 kwietnia 2024 r., sygn. WR1F/GU/447/2023

### § 1 Oświadczenia Syndyka masy upadłości

1. Sprzedaż organizuje i przeprowadza Syndyk.
2. Syndyk oświadcza, że:
  - a. postępowanie upadłościowe jest prowadzone na podstawie art. 491<sup>1</sup> 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<sup>11a</sup> 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,
  - b. nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, 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:

prawa własności - lokalu mieszkalnego nr 26 położonego przy ul. Lotniczej 149 we Wrocławiu, dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta o numerze WR1K/00239042/0

### **§3 Obwieszczenie o sprzedaży**

1. Syndyk zaprasza do udziału w sprzedaży poprzez zamieszczenie na stronie internetowej [www.upadlosckonsumenckawroclaw.pl](http://www.upadlosckonsumenckawroclaw.pl) oraz na internetowych, ogólnodostępnych portalach ogłoszeniowych obwieszczenia informującego o trybie, terminie, miejscu i warunkach sprzedaży nieruchomości, które powinny się ukazać nie później niż 2 tygodnie przed rozstrzygnięciem,
2. Obwieszczenie o sprzedaży, które ukaże się w miejscach wskazanych w pkt 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 otwarcia ofert i wizji lokalnej**

1. Syndyk wyznacza termin otwarcia ofert na dzień 7 maja 2026 r. o godz. 12:00.
2. Syndyk wyznacza termin wizji lokalnej na dzień 30 kwietnia 2026 r. o godz. 13:00. Udział w wizji lokalnej wymaga dokonania mailowego zgłoszenia uczestnictwa na adres [kancelaria@kancelariaczyszczon.com](mailto:kancelaria@kancelariaczyszczon.com) do dnia 29 kwietnia 2026 r.

### **§ 5 Wadium**

1. Warunkiem koniecznym do przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości **49.300,00 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta złotych 00/100)** na rachunek masy upadłości **34 1160 2202 0000 0006 0619 8297** (Posiadacz: Kancelaria Adwokacka Magdalena Czyszczon) do dnia poprzedzającego wyznaczony termin otwarcia ofert tj. do dnia 06 maja 2026 r.
2. Wadium zabezpiecza zawarcie umowy sprzedaży i zapłatę całej ceny.
3. Wadium winno być zaksięgowane na rachunku masy upadłości w terminie wskazanym w pkt 1
4. Oferentom niewybranym Syndyk zwraca wadium w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia postępowania.

### **§ 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. 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.

5. 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**

1. Oferty składać należy w nieprzekraczalnym terminie **do dnia 06 maja 2026 r. do godz. 15:00** bezpośrednio w siedzibie Syndyka adw. Magdaleny Czyszczoń 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”**.
3. Otwarcie ofert nastąpi w terminie (data i godzina) wyznaczonym przez Syndyka tj. w dniu 7 maja 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.
6. Podstawowe kryterium wyboru oferty przez Syndyka stanowi najwyższa zaoferowana cena równa minimalnej cenie zakupu lub wyższa od niej, z zastrzeżeniem ust. 7 niniejszego paragrafu.
7. 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.
8. Syndyk dopuszcza możliwość przeprowadzenia licytacji, o której mowa w pkt 7 niniejszego paragrafu przy użyciu narzędzi teleinformatycznych.
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 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. 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 nabycia przez uczestnika postępowania nastąpi w drodze przelewu na rachunek bankowy masy upadłości nr **34 1160 2202 0000 0006 0619 8297** (Posiadacz: Kancelaria Adwokacka Magdalena Czystoń).
2. Przy czym wpłata całej ceny winna zostać zaksięgowana na rachunku przed uzgodnionym przez strony terminem zawarcia umowy.
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 pkt 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 pkt 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.

### **§ 10. Postanowienia końcowe**

1. **Koszty sporządzenia umowy sprzedaży, w tym opłaty notarialne, wszelkie koszty opłat sądowych oraz podatek PCC ponosi nabywca przedmiotu sprzedaży.**
2. **WYDANIE NIERUCHOMOŚCI NASTĄPI NIE PÓŹNIEJ NIŻ 14 DNI OD ZAWARCIA UMOWY SPRZEDAŻY.**
3. Syndyk zastrzega sobie prawo odstąpienia od niniejszego postępowania bez podania przyczyn jak również wprowadzenia zmian w niniejszym regulaminie.

4. Syndyk nie odpowiada za stan prawny i fizyczny przedmiotu sprzedaży oraz składników wchodzących w jego skład. Rękojmia za wady nieruchomości zostaje wyłączona.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, w szczególności przepisy art. 66-71 KC.

Wrocław, dnia 14 kwietnia 2026 r.

Magdalena Czyszczon

Syndyk

Załącznik:

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

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

### OFERTA NABYCIA

**prawa własności - lokalu mieszkalnego nr 26 położonego przy ul. Lotniczej 149 we Wrocławiu,  
dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV  
Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta o numerze WR1K/00239042/0**

<b>OFEROWANA CENA NABYCIA</b> .....
<b>(słownie: .....</b> )

#### 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 prawa własności - lokalu mieszkalnego nr 26 położonego przy ul. Lotniczej 149 we Wrocławiu, dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta o numerze WR1K/00239042/0.
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.		