

REGULAMIN PIĄTEJ SPRZEDAŻY

prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 5 położonego przy ul. Kościelnej 1 w Ciechowie, województwo dolnośląskie, powiat średzki, gmina Środa Śląska, wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską), o powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 68,98 m², dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze nr WR1S/00033985/5, z którego własnością łączy się udział w wysokości 2698/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (WR1S/00032953/5)

Użyte w Regulaminie sformułowania oznaczają:

1. „upadła” – Małgorzata Dubil, jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej;
2. „przedmiot sprzedaży” – prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 5 położonego przy ul. Kościelnej 1 w Ciechowie, województwo dolnośląskie, powiat średzki, gmina Środa Śląska, wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską), o powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 68,98 m², dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze nr WR1S/00033985/5, z którego własnością łączy się udział w wysokości 2698/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1S/00032953/5.
3. „minimalna cena zakupu” – zaoferowana cena kupna przedmiotu sprzedaży nie może być niższa niż **191.555,00 zł** (sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset pięćdziesiąt pięć złotych 00/100)
4. „Syndyk” – Syndyk masy upadłości Małgorzaty Dubil, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, ustanowiony postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 22 lutego 2024 r., sygn. WR1F/GU/318/2023.

§ 1 Oświadczenia Syndyka masy upadłości

1. Sprzedaż organizuje i przeprowadza Syndyk.
2. Syndyk oświadcza, że uzyskał zgodę na sprzedaż z wolnej ręki wchodzącego w skład masy upadłości lokalu mieszkalnego - przedmiotu sprzedaży na mocy Postanowienia Sędziego – komisarza Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 31 marca 2026 r. o sygn. akt WR1F/GUp/11/2024.
3. Syndyk oświadcza, że zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa upadłościowego:
 - a. sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej,
 - 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:

Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 5 położonego przy ul. Kościelnej 1 w Ciechowie, województwo dolnośląskie, powiat średzki, gmina Środa Śląska, wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską), o powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 68,98 m², dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze nr WR1S/00033985/5, z którego własnością łączy się udział w wysokości 2698/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1S/00032953/5.

§3 Obwieszczenie o sprzedaży

1. Syndyk zaprasza do udziału w sprzedaży poprzez zamieszczenie na stronie internetowej 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 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

1. Wizja lokalna przedmiotu sprzedaży odbędzie się w dniu 24 kwietnia 2026 r. od godz. 10:00.
2. Udział w wizji lokalnej wymaga dokonania mailowego zgłoszenia uczestnictwa na adres kancelaria@kancelariaczyszczon.com do 23 kwietnia 2026 r.

§ 5 Wadium

1. Warunkiem koniecznym do przystąpienia do sprzedaży jest wpłacenie wadium w wysokości **19.000 zł (dziewiętnaście tysięcy złotych 00/100)** na rachunek masy upadłości **Magdaleny Czyszczoń Kancelaria Adwokacka** prowadzony w Banku Millenium S.A **03 1160 2202 0000 0006 0161 3277** do dnia poprzedzającego wyznaczony termin otwarcia ofert tj. do dnia 29 kwietnia 2026 r.

2. Wadium zabezpiecza zawarcie umowy sprzedaży i zapłatę całej ceny.
3. Wadium winno być zaksięgowane na rachunku masy upadłości do dnia 29 kwietnia 2026 r.
4. Oferentom niewybrany 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 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:
 - 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 ust. 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.

§ 7 Składanie i otwarcie ofert

1. Oferty składać należy w nieprzekraczalnym terminie do dnia 29 kwietnia 2026 r. **do godz. 15:00** bezpośrednio w siedzibie Syndyka adw. Magdaleny Czyszczon 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 dniu 30 kwietnia 2026 r. o godz. 11:00 w siedzibie Syndyka.
4. W trakcie otwarcia ofert Syndyk odczyta nazwę i adres oferenta oraz oferowaną cenę.

§ 8 Wybór najkorzystniejszej oferty i dodatkowa licytacja

1. Oceny złożonych w terminie określonym w §7 ust. 1 ofert dokona Syndyk w dniu złożenia ofert lub nie później niż w terminie 7 dni od daty otwarcia ofert.
2. Podstawowe kryterium wyboru oferty przez Syndyka stanowi najwyższa zaoferowana cena równa minimalnej cenie zakupu lub wyższa od niej, z zastrzeżeniem ust. 3 niniejszego paragrafu.

3. 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.
4. Syndyk dopuszcza możliwość przeprowadzenia licytacji, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu przy użyciu narzędzi teleinformatycznych.
5. 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 lit. 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.

§ 9. Informacja o wyborze najkorzystniejszej oferty

Informacji o wyborze najkorzystniejszej oferty Syndyk udziela do protokołu, a także telefonicznie lub w drodze mailowej na wniosek zainteresowanych oferentów.

§ 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 Magdaleny Czystochoń Kancelaria Adwokacka o nr **03 1160 2202 0000 0006 0161 3277**.
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 § 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. 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm., dalej: KC) w szczególności przepisy art. 66-71 KC.

Wrocław, dnia 01 kwietnia 2026 r.

Magdalena Czyszczon

Syndyk

Załącznik:

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

....., dnia

OFERTA NABYCIA

prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 5 położonego przy ul. Kościelnej 1 w Ciechowie, województwo dolnośląskie, powiat średzki, gmina Środa Śląska, wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską), o powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 68,98 m², dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze nr WR1S/00033985/5, z którego własnością łączy się udział w wysokości 2698/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (WR1S/00032953/5)

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 V Sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 5 położonego przy ul. Kościelnej 1 w Ciechowie, województwo dolnośląskie, powiat średzki, gmina Środa Śląska, wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską), o powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 68,98 m², dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze nr WR1S/00033985/5, z którego własnością łączy się udział w wysokości 2698/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (WR1S/00032953/5) (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 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 (jeśli dotyczy to Oferenta)	
4.		