

## WARUNKI SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI

1. Syndyk masy upadłości w postępowaniu upadłościowym Sandry Indyka, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, prowadzonym w systemie teleinformatycznym obsługującym postępowanie sądowe, pod sygnaturą sygn. akt RA1R/GUp-s/303/2023 ogłasza sprzedaż z wolnej ręki.
2. Postępowanie upadłościowe Sandry Indyka jest prowadzone w trybie określonym w art. 491<sup>1</sup> ust. 1 prawa upadłościowego.
3. Sprzedaż następuje na zasadach określonych w art. 491<sup>1a</sup> ust. 2 prawa upadłościowego.
4. Obwieszczenie o przekazaniu opisu i oszacowania składników masy upadłości objętych niniejszym postępowaniem ukazało się w dniu 3 lutego 2024 r. w Krajowym Rejestrze Zadłużonych (Numer obwieszczenia 20240203/00001).

### **I. Przedmiot i cena sprzedaży z wolnej ręki.**

5. Przedmiotem sprzedaży jest:
  - **Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej przy ul. Czachowskiego 2 w Chlewiskach, powiat szydłowiecki, województwo mazowieckie, obręb 0006 Chlewiska oznaczona jako działka nr 2245, o pow. 0,5300 ha. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr RA1S/00034197/9 przez Sąd Rejonowy Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.**
6. Opis i oszacowanie dotyczące określenia wartości rynkowej nieruchomości, jest szczegółowo ujęty w Opinii w zakresie oszacowania wartości rynkowej nieruchomości, o których mowa w pkt powyżej, wykonanej w lutym 2024 r. przez p. Bożenę Wlazło – rzeczoznawcę majątkowego uprawnienia nr 5362. Operat szacunkowy zostanie przesłany do wierzycieli oraz jest dostępny w Biurze Syndyka w Zamościu ul. Jana Kilińskiego 89a, 22-400 Zamość. Wszelkich dodatkowych i niezbędnych informacji udziela syndyk masy upadłości pod nr tel. 884-856-170.
7. Określa się **cenę sprzedawanego prawa własności:**
  - 1) prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej, opisanej w punkcie 5.a) na kwotę **nie niższą niż 112.000,00 zł (sto dwanaście tysięcy złotych 00/100)**, stanowiącą 100 % wartości oszacowania.

### **II. Przebieg postępowania w przedmiocie likwidacji masy upadłości**

8. Celem niniejszego postępowania sprzedaży z wolnej ręki jest wybór najkorzystniejszej oferty. Oferentów może być nieograniczona ilość.
9. Syndyk w pierwszej kolejności dokona zawiadomienia wierzycieli zgłoszonych w przedmiotowym postępowaniu o wyborze sposobu likwidacji masy upadłości. Do powyższych zawiadomień załączone zostaną niniejsze Warunki sprzedaży z wolnej ręki oraz operat szacunkowy określający wartość składników masy upadłości.
10. Od dnia doręczenia zawiadomienia, o którym mowa w punkcie powyżej, w terminie 7 dni wierzyciele mają prawo wnieść skargę na czynności syndyka. Skargę wnosi się do syndyka, który dokonał zaskarżonej czynności. Syndyk w terminie trzech dni od dnia otrzymania skargi sporządza uzasadnienie zaskarżonej czynności, o ile nie zostało ono sporządzone wcześniej, albo przyczyn jej zaniechania i przekazuje je wraz ze skargą do właściwego sądu upadłościowego, chyba że skargę w całości uwzględnia. O uwzględnieniu skargi syndyk zawiadamia skarżącego oraz zainteresowanych, których uwzględnienie skargi dotyczy. Skarga powinna czynić zadość wymaganiom pisma procesowego oraz określać zaskarżoną czynność lub czynność, której zaniechano, jak również wniosek o zmianę, uchylenie lub dokonanie czynności, wraz z uzasadnieniem.
11. Wniesienie skargi nie wstrzymuje postępowania upadłościowego ani dokonania zaskarżonej czynności, jednakże sąd może wstrzymać dokonanie likwidacji składnika masy upadłości. O wstrzymaniu likwidacji składnika masy upadłości sąd zawiadamia syndyka w dniu wydania postanowienia o wstrzymaniu likwidacji.

## WARUNKI SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI

12. W przypadku niewniesienia skargi przez żadnego z wierzycieli, po upływie minimum 14 dni od dnia odebrania zawiadomienia przez ostatniego z wierzycieli, Syndyk zawiadamia o sposobie likwidacji masy upadłości sąd upadłościowy nadzorujący przedmiotowe postępowanie upadłościowe.
13. Na skutek skargi na czynności syndyka lub z urzędu sąd, w drodze postanowienia, zakazuje syndykowi dokonania likwidacji składnika masy upadłości w wybrany przez syndyka sposób lub za wskazaną minimalną cenę, jeżeli likwidacja byłaby niezgodna z prawem albo prowadziłaby do pokrzywdzenia upadłego lub wierzycieli.
14. W przypadku braku wstrzymania lub zakazu likwidacji składnika masy upadłości Syndyk przystąpi do likwidacji nie wcześniej niż po upływie czternastu dni od dnia zawiadomienia sądu upadłościowego o wyborze sposobu likwidacji masy upadłości.
15. Likwidacja nastąpi poprzez sprzedaż z wolnej ręki.
16. Syndyk dokona ogłoszenia o sprzedaży ww. składników majątku oraz o terminie składania ofert w minimum pięciu ogłoszeniowych portalach internetowych oraz w gazecie lokalnej na minimum dwa tygodnie przed upływem terminu składania ofert.
17. Termin na składanie ofert każdorazowo jest określany w treści ogłoszenia dokonanego przez Syndyka w sposób i trybie określony w punkcie powyżej.
18. W przypadku dwukrotnego bezskutecznego upływu terminu na składanie ofert (braku złożenia ofert przy cenie sprzedaży w wartości 100 % oszacowania) Syndyk dokona obniżenia ceny sprzedaży do wartości 75 % oszacowania, **bez ponawiania procedury wskazanej w pkt 10-15.**
19. W przypadku ponownie dwukrotnego bezskutecznego upływu terminu na składanie ofert (braku złożenia ofert przy cenie sprzedaży w wartości 75 % oszacowania) Syndyk dokona obniżenia ceny sprzedaży do wartości 50 % oszacowania, **bez ponawiania procedury wskazanej w pkt 10-15.**
20. W przypadku dwukrotnego bezskutecznego upływu terminu na składanie ofert (braku złożenia ofert przy cenie sprzedaży w wartości 50 % oszacowania) Syndyk dokona publikacji obwieszczenia o sprzedaży za najwyżej oferowaną kwotę.

### III. Warunki udziału w postępowaniu, składanie ofert.

21. Oferty mogą składać osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną.
22. Wyklucza się przystąpienie do postępowania:
  - a) Sędziego – Komisarza i syndyka, którzy sprawują lub sprawowali funkcje w postępowaniu upadłościowym, którego postępowanie dotyczy, ich małżonków, wstępnych, zstępnych, rodzeństwa, osób pozostających z nimi w stosunku przysposobienia lub małżonka takiej osoby, jak również osób pozostających z nimi w faktycznym związku, prowadzących wspólnie z nimi gospodarstwo domowe, to jest osób wymienionych w art. 157a ust. 2 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe,
  - b) upadłego,
  - c) oferentów w stosunku, do których wszczęto postępowanie upadłościowe,
  - d) przeszkoda, o której mowa w pkt a) i pkt b) trwa mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia.
23. Zainteresowani winni składać oferty w nieprzekraczalnym terminie określonym w ogłoszeniach, osobiście w Biurze Doradcy Restrukturyzacyjnego lub listem poleconym ze wskazaniem adresata: Biuro Doradcy Restrukturyzacyjnego, 26-600 Radom, ul. Zbrowskiego 14, „SPRZEDAŻ Z WOLNEJ RĘKI, Sygn. akt RA1R/GUp-s/303/2023” (decyduje data wpływu oferty).
24. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami winna być umieszczona w zamkniętej kopercie, w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z treścią przed otwarciem koperty, z napisem: „SPRZEDAŻ Z WOLNEJ RĘKI, NIE OTWIERAĆ”. Koperta musi być zaadresowana w sposób określony powyżej, koniecznie z podaniem Sygn. akt RA1R/GUp-s/303/2023 oraz z dopiskiem: „**SPRZEDAŻ Z WOLNEJ RĘKI, Sygn. akt RA1R/GUp-s/303/2023**” i dokładnym oznaczeniem składającego ofertę. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
25. Oferta musi być sporządzona w języku polskim.
26. Oferta musi zawierać:

## WARUNKI SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI

- a) datę sporządzenia oferty,
  - b) dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko (firmę), miejsce zamieszkania (siedzibę), adres, odpowiednio PESEL, NIP lub REGON,
  - c) oferowaną cenę, nie niższą niż cena sprzedaży, bez dodatkowych warunków lub zastrzeżeń,
  - d) formę i datę płatności,
  - e) na ofercie i na każdym oświadczeniu czytelny podpis oferenta będącego osobą fizyczną lub podpisy osób umocowanych do działania w imieniu oferenta nie będącego osobą fizyczną.
27. Do oferty należy załączyć, pod rygorem odrzucenia:
- a) w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą -aktualny wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG),
  - b) w przypadku osób prawnych i jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną -aktualny wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego (KRS) lub z innego rejestru, w którym oferent jest wpisany,
  - c) w przypadku oferenta zagranicznego: aktualny dokument rejestrowy wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski oraz o ile jest wymagalne, zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie praw własności do nieruchomości lub promesę potwierdzającą wystąpienie do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o takie zezwolenie,
  - d) wszelkie zezwolenia organów wewnętrznych oferenta lub inne zgody, jeżeli ze względu na osobę nabywcy są one prawem wymagane,
  - e) oświadczenie, że oferent zna treść Opinii w zakresie oszacowania wartości rynkowej nieruchomości będącej przedmiotem przetargu i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń lub uwag,
  - f) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu przetargu i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń lub uwag,
  - g) oświadczenie, iż oferent zapoznał się z warunkami sprzedaży z wolnej ręki i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
  - h) zobowiązanie do pokrycia wszelkich opłat i kosztów związanych z zawarciem umowy i z przeniesieniem prawa własności,
  - i) zaświadczenie z banku, że oferent posiada całą zaoferowaną kwotę lub inny dokument potwierdzający zabezpieczenie realizacji umowy,
  - j) dowód uiszczenia wadium w wysokości 5 % (słownie: pięć procent) ceny wywoławczej, na rachunek bankowy prowadzony dla masy upadłości **Sandry Indyka**, osoby nieprowadzącej działalności gospodarczej, o numerze: 36 1140 2004 0000 3102 8078 4693 prowadzonym przez mBank S.A.
- Wadium musi być uiszczone najpóźniej do dnia **poprzedzającego dzień upływu terminu na zgłaszanie ofert**. Datą uiszczenia wadium jest data uznania rachunku bankowego prowadzonego dla masy upadłości. Od wpłaconych wadium nie przysługują odsetki,
- k) numer rachunku bankowego oferenta, na który zostanie przekazane wadium, gdy oferent przetargu nie wygra,
  - l) oświadczenie o wyrażeniu zgody na wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na mocy art. 558 § 1 KC,
  - m) oświadczenie, że w stosunku do oferenta nie zachodzi żadna z przesłanek wykluczających na podstawie punktu 22.
28. Oferty, które wpłyną po wyznaczonym terminie lub dla których nie wniesiono wadium w terminie lub wniesiono je częściowo, a także nie spełniające choćby jednego z warunków wymienionych w Warunkach sprzedaży z wolnej ręki, zostaną odrzucone.

#### IV. Wybór oferty.

29. Otwarcie kopert zawierających oferty nastąpi w dniu określonym w obwieszczeniu, w Zamościu, ul. Kilińskiego 89a. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Syndyka. W Biurze mogą być obecni oferenci. Po przybyciu do sali, w której nastąpi otwarcie i rozpoznanie ofert, oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości i dokumenty uprawniające do reprezentacji.

## WARUNKI SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI

30. Wyboru oferty dokonuje syndyk. O wyniku postępowania sprzedaży z wolnej ręki syndyk zawiadamia niezwłocznie pozostałych oferentów pisemnie, wskazując nazwisko lub firmę tego, którego ofertę wybrano.
31. Wyłącza się możliwość potrącenia ewentualnej wierzytelności oferenta z kwotą ceny.
32. Nie przewiduje się zawarcia umowy przedwstępnej lub warunkowej, chyba że obowiązek taki wynika z przepisów ustawy.
33. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest w terminie wyznaczonym przez Syndyka, zawrzeć umowę przeniesienia prawa własności do nieruchomości będącego przedmiotem postępowania sprzedaży z wolnej ręki w formie aktu notarialnego. Termin powyższy może ulec przedłużeniu, jeżeli z mocy prawa istnieje obowiązek zawarcia umowy przedwstępnej lub warunkowej. Datę i miejsce podpisania aktu notarialnego (umowy) wskaże oferentowi syndyk.
34. Oferent jest zobowiązany wpłacić całą zaoferowaną kwotę najpóźniej na dwa dni przed datą podpisaniem aktu notarialnego (dotyczy również umowy przedwstępnej lub warunkowej), przy czym decyduje data uznania rachunku bankowego prowadzonego dla masy upadłości na numer rachunku właściwy do wpłaty wadium.
35. Oferentowi, którego oferta zostanie wybrana, wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia prawa własności nieruchomości będącego przedmiotem postępowania sprzedaży z wolnej ręki. Pozostałym oferentom wadia zostaną zwrócone niezwłocznie po zawarciu umowy sprzedaży przedmiotu postępowania sprzedaży z wolnej ręki lub odstąpienia albo unieważnienia postępowania sprzedaży z wolnej ręki bądź jego zamknięcia bez wybrania którejkolwiek z ofert, na wskazane w ofertach rachunki bankowe.
36. Wpłacone wadium ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości w przypadku, gdy:
  - a) oferent, którego oferta zostanie wybrana nie wpłaci całości kwoty w sposób i w terminie określonym w punkcie 33,
  - b) nie zawrze umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem przetargu w terminie określonym w punkcie 33,
  - c) nie zawrze umowy przedwstępnej lub warunkowej, jeżeli taki obowiązek wynika z przepisów prawa, w terminie określonym w punkcie 33.
37. Kupujący prawo własności nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży z wolnej ręki, nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego (art. 313 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe).
38. Przekazanie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu nastąpi w takim stanie, w jakim się on znajduje w dacie zawarcia umowy przeniesienia prawa własności w formie aktu notarialnego.
39. Syndyk zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru ofert, prawo do odstąpienia albo unieważnienia przetargu bądź jego zamknięcia bez wybrania którejkolwiek z ofert, bez podania przyczyn.
40. W sprawach nieuregulowanych w Warunkach Sprzedaży z Wolnej Ręki zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe oraz Kodeksu Cywilnego.

Syndyk Masy Upadłości

Marek Nowak  
Nr lic. 984