

REGULAMIN SPRZEDAŻY
nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości Marka Spały
w trybie z wolnej ręki w drodze konkursu ofert

§ 1

Przedmiot sprzedaży

1. Przedmiotem sprzedaży jest **nieruchomość gruntowa, rolna, niezabudowana, położona w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Nagórzyckiej, działki gruntu o numerach ewidencyjnych: 180 i 181, obręb: 0031, o łącznej powierzchni 0,9347 ha, dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PT1T/00054998/4 (nr w spisie inwentarza 2.1.)**.
2. Nabywca powinien zapoznać się ze stanem technicznym i prawnym przedmiotu sprzedaży przed złożeniem oferty. Nabywcy nie przysługują roszczenia z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży.

§ 2

Obciążenia i wpisy ujawnione w księdze wieczystej

1. Przedmiot sprzedaży, o którym mowa w § 1 ust. 1 Regulaminu sprzedaży jest obciążony hipoteką przymusową, zgodnie z informacją ujawnioną w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.
2. Obciążenie wymienione w § 2 ust. 1 Regulaminu sprzedaży zgodnie z art. 313 ust. 2 Pr.Up. wygasa z chwilą sprzedaży.
3. Przedmiot sprzedaży, o którym mowa w § 1 ust. 1 Regulaminu sprzedaży obciążony jest ustawowym prawem pierwokupu przysługującym Skarbowi Państwa, na którego rzecz działa Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1655 z późn. zm.).
4. W dziale III księgi wieczystej o nr PT1T/00054998/4 prowadzonej dla przedmiotu sprzedaży, o którym mowa w § 1 ust. 1 Regulaminu sprzedaży ujawnione jest

ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością w postaci zakazu zbywania i obciążania nieruchomości. Ograniczenie to zostało wpisane na podstawie postanowienia Prokuratora Prokuratury Rejonowej Łódź-Bałuty w Łodzi z dnia 12 listopada 2020 roku, w sprawie o sygn. akt 1 Ds. 1773.2020, w przedmiocie zabezpieczenia majątkowego. **Postanowieniem z dnia 24 marca 2026 roku, Sąd Okręgowy w Łodzi, IV Wydział Karny, w sprawie o sygn. akt IV K 274/22, na podstawie art. 291 § 4 k.p.k. zmienił postanowienie Prokuratora Prokuratury Rejonowej Łódź - Bałuty w Łodzi z dnia 12 listopada 2020 roku poprzez uchylenie zakazu zbywania i obciążania Przedmiotu sprzedaży.**

§ 3

Cena wywoławcza

Cena sprzedaży na przedmiot sprzedaży określony w § 1 ust. 1 Regulaminu sprzedaży zostanie podana w ogłoszeniu o sprzedaży.

§ 4

Kryterium wyboru ofert

1. Kryterium wyboru ofert stanowi **wysokość zaoferowanej ceny**. W przypadku złożenia dwóch lub więcej ofert syndyk dokonuje wyboru oferty zawierającej najwyższą cenę.
2. W przypadku złożenia dwóch lub więcej ofert z taką samą ceną, syndyk może według swego wyboru wezwać oferentów do złożenia w określonym przez niego terminie ponownie ofert na piśmie lub odstąpić od wyboru ofert. W przypadku wezwania do ponowienia ofert, kwota dotychczasowych ofert stanowi cenę wywoławczą, a syndyk określa termin składania nowych ofert i termin ich rozpoznania.

§ 5

Wadium

1. Przystępujący do konkursu ofert powinien, pod rygorem niedopuszczenia do konkursu ofert, wpłacić wadium w wysokości **10% ceny wywoławczej**.
2. Wadium powinno zostać wpłacone na rachunek bankowy masy upadłości (Kancelaria Adwokacka Hubert Sidowski, ul. Piramowicza 2 lok. 12, 90-254 Łódź) o numerze:

58 1090 1304 0000 0001 4932 5213/Santander Bank Polska S.A. najpóźniej w ostatnim dniu terminu składania ofert.

§ 6

Uczestnicy konkursu ofert

Uczestnikami konkursu ofert mogą być krajowe i zagraniczne osoby fizyczne i osoby prawne oraz jednostki organizacyjne posiadające zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych.

§ 7

Oferty; termin składania ofert

1. Pisemne oferty w języku polskim powinny być złożone w zaklejonej kopercie, w terminie określonym w ogłoszeniu (decyduje data doręczenia oferty na podany adres) na adres: **Hubert Sidowski - Syndyk masy upadłości Marka Spały, Kancelaria Adwokacka, ul. Piramowicza 2 lok. 12, 90-254 Łódź**, z czytelnym oznaczeniem na kopercie – *„oferta zakupu nieruchomości – Tomaszów Mazowiecki, ul. Nagórzycka”*.
2. Pisemne oferty powinny zawierać:
 - a) oznaczenie oferenta (w przypadku osób fizycznych: imię i nazwisko, adres zamieszkania i numer PESEL; w przypadku przedsiębiorców niebędących osobami fizycznymi: nazwę, adres siedziby i numer we właściwym rejestrze) oraz dane kontaktowe (w tym numer telefonu oraz adres poczty elektronicznej),
 - b) wskazanie przedmiotu, którego dotyczy oferta,
 - c) proponowaną cenę,
 - d) oświadczenie o zapoznaniu się z Regulaminem sprzedaży konkursu ofert i przyjęciu go bez zastrzeżeń,
 - e) oryginalny, czytelny podpis składającego ofertę.
3. Do oferty należy załączyć następujące dokumenty, które stanowią integralną część oferty:
 - a) dowód wpłaty wadium na rachunek bankowy masy upadłości,

- b) w przypadku oferentów nie będących osobami fizycznymi, aktualny wypis z właściwego rejestru dokumentujący prawo do składania wiążących oświadczeń woli w imieniu danego podmiotu, przez osobę, która podpisała ofertę,
 - c) pełnomocnictwo podpisane zgodnie z zasadami reprezentacji, jeżeli ofertę podpisuje pełnomocnik.
4. W przypadku złożenia wspólnej oferty należy określić rodzaj współwłasności, a przy współwłasności ułamkowej również wysokość udziału we współwłasności.
 5. Oferta, ani żadne oświadczenie w niej zawarte, nie może być złożone pod warunkiem.

§ 8

Pełnomocnictwo do udziału w konkursie ofert

1. Pełnomocnictwo do udziału w konkursie ofert oraz do złożenia oświadczeń wymaganych niniejszym Regulaminem sprzedaży powinno być stwierdzone dokumentem z podpisem notarialnie poświadczonym.
2. Pełnomocnictwa udzielone adwokatom lub radcom prawnym nie wymagają poświadczenia.

§ 9

Oferty niespełniające wymagań

1. Oferty, które nie spełniają wymagań formalnych określonych w § 7 ust. 1, 2, 3 lit. c, ust. 4, 5 i § 8 Regulaminu sprzedaży lub które wpłynęły po terminie składania ofert - nie będą rozpatrywane, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Oferty, które nie spełniają wymagania formalnego określonego w § 7 ust. 3 lit. a Regulaminu sprzedaży nie będą rozpatrywane, chyba że do dnia rozpatrywania ofert, kwota wadium została uznana na rachunku bankowym masy upadłości.
3. Oferty, które nie spełniają wymagania formalnego określonego w § 7 ust. 3 lit. b Regulaminu sprzedaży nie będą rozpatrywane, chyba że zostały złożone przez podmiot wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W razie złożenia tylko jednej oferty dotyczącej określonej nieruchomości, która nie spełnia wymagań formalnych określonych w § 7 ust. 1, 2, 3 lit. b-c, ust. 4, 5 lub § 8

Regulaminu sprzedaży syndyk może wezwać oferenta do uzupełnienia dostrzeżonych braków formalnych. Jeżeli oferta zostanie uzupełniona w terminie wyznaczonym przez syndyka, zostanie ona rozpatrzona.

§ 10

Ogłoszenie o konkursie ofert

Ogłoszenie o konkursie ofert zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w Internecie co najmniej na trzech popularnych portalach, w tym na stronie syndyka **upadlosci.sidowscy.pl** – w odpowiedniej zakładce, nie później niż na dwa tygodnie przed terminem rozstrzygnięcia konkursu ofert.

§ 11

Treść ogłoszenia o konkursie ofert

1. Ogłoszenie o konkursie ofert powinno zawierać:
 - a) informację o zakresie rzeczowym przedmiotu sprzedaży i jego położeniu,
 - b) cenę wywoławczą,
 - c) zaproszenie do udziału w konkursie ofert,
 - d) wysokość wadium lub sposób jego obliczenia oraz termin i sposób jego wniesienia,
 - e) termin, sposób i miejsce składania ofert,
 - f) termin i miejsce przeprowadzenia konkursu ofert,
 - g) informację o miejscu wyłożenia do wglądu Regulaminu sprzedaży konkursu ofert,
 - h) wskazówki o możliwości uzyskania informacji na temat zakresu rzeczowego przedmiotu konkursu ofert,
 - i) wskazanie terminu w jakim można oglądać przedmiot sprzedaży, po wcześniejszym uzgodnieniu z syndykiem (lub osobą upoważnioną przez syndyka).
2. Ogłoszenie o konkursie ofert zamiast danych określonych w ust. 1 może zawierać odesłanie do strony internetowej zawierającej informacje o tychże danych.

§ 12

Otwarcie ofert

1. Konkurs ofert prowadzi syndyk masy upadłości.
2. Złożenie jednej oferty wystarcza do przeprowadzenia konkursu ofert.
3. Rozpatrywane będą tylko te oferty, które wpłynęły na wskazany adres najpóźniej w ostatnim dniu składania ofert.
4. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w biurze syndyka bez udziału publiczności.
5. Syndyk wybiera najkorzystniejszą z ofert bądź ustala, że konkurs ofert został zakończony bez wyboru którejkolwiek z ofert.
6. Komisja konkursowa składająca się z syndyka i co najmniej dwóch osób wybranych przez syndyka, sporządzi protokół z rozstrzygnięcia konkursu ofert zawierający w szczególności wykaz publikacji ogłoszenia o konkursie ofert oraz wykaz wszystkich złożonych ofert z oznaczeniem oferenta i zaoferowanej ceny oraz oświadczenie syndyka o wyborze najkorzystniejszej oferty, bądź zakończeniu konkursu ofert bez wyboru którejkolwiek z ofert.
7. Uczestnicy konkursu ofert zostaną niezwłocznie poinformowani przez syndyka o wyniku konkursu.

§ 13

Odwołanie konkursu ofert

1. Ogłoszenie oraz Regulamin sprzedaży mogą być zmienione lub odwołane w każdym czasie.
2. Konkurs ofert może zostać zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.
3. Syndyk nie jest zobowiązany do przyjęcia złożonej oferty. Odmowa przyjęcia oferty nie wymaga uzasadnienia.

§ 14

Zasady zaliczenia, zwrotu i przepadku wadium

1. Wadium wpłacone przez uczestnika, którego oferta zostaje wybrana zalicza się na poczet ceny sprzedaży.

2. Wadium wpłacone przez uczestników, których oferty nie zostały wybrane podlega zwrotowi (bez odsetek), niezwłocznie po zakończeniu konkursu ofert.
3. Wadium przepada na rzecz masy upadłości w razie: braku uiszczenia pozostałej części ceny lub uchylenia się, bądź odstąpienia uczestnika, którego oferta została wybrana przez syndyka, od zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, w terminie i miejscu wyznaczonym przez syndyka.
4. W przypadku cudzoziemca, wadium przepada również na rzecz masy upadłości, gdy nie uzyska on wymaganego zezwolenia ministra właściwego dla spraw wewnętrznych i administracji przed terminem wyznaczonym przez syndyka na zawarcie umowy sprzedaży.

§ 15

Umowa sprzedaży

1. Syndyk wyznacza uczestnikowi termin i miejsce zawarcia umowy sprzedaży.
2. Syndyk zawiera umowę sprzedaży w terminie nie dłuższym niż cztery miesiące od dnia wyboru oferty.
3. Uczestnik konkurs ofert jest związany ofertą do upływu wyznaczonego przez syndyka terminu zawarcia umowy.
4. Cena sprzedaży pomniejszona o wpłacone wadium powinna być wpłacona i zaksięgowana na rachunku bankowym masy upadłości najpóźniej na jeden dzień przed dniem zawarcia umowy sprzedaży (przed podpisaniem umowy). W przypadku nieruchomości obciążonych ustawowym prawem pierwokupu cena sprzedaży pomniejszona o wpłacone wadium powinna być wpłacona i zaksięgowana na rachunku bankowym masy upadłości najpóźniej na jeden dzień przed dniem zawarcia warunkowej umowy sprzedaży (przed podpisaniem warunkowej umowy sprzedaży).
5. Nieuiszczenie przez oferenta całości ceny uzasadniania odmowę zawarcia umowy przez syndyka.
6. Wszelkie koszty zawarcia umowy sprzedaży (w tym warunkowej umowy sprzedaży) obciążają nabywcę.

§ 16

Wydanie przedmiotu sprzedaży

Protokolarne przekazanie przedmiotu sprzedaży nastąpi w ciągu 14 dni od dnia zawarcia umowy sprzedaży.

§ 17

Udostępnienie treści Regulaminu sprzedaży

Niniejszy Regulamin sprzedaży zostanie wyłożony do wglądu w biurze syndyka masy upadłości: Kancelaria Adwokacka Hubert Sidowski, ul. Piramowicza 2 lok. 12, 90-254 Łódź, a także umieszczony w Internecie pod adresem: **upadlosci.sidowscy.pl** – w odpowiedniej zakładce.

§ 18

Sprawy nieuregulowane

W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie sprzedaży zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2025 r. poz. 614, tekst jedn. ze zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, tekst jedn. ze zm.).

§ 19

Ochrona danych osobowych – klauzula informacyjna

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE syndyk masy upadłości informuje, że:

- a) Administratorem danych osobowych oferentów jest Syndyk masy upadłości.
- b) Dane osobowe oferentów przetwarzane będą w zakresie niezbędnym dla przeprowadzenia konkursu ofert.
- c) Odbiorcą danych osobowych będą współpracownicy Administratora Danych, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia konkursu ofert i likwidacji masy upadłości, oraz Sąd Upadłościowy (oferty składane są do akt postępowania upadłościowego).

- d) Dane osobowe będą przechowywane przez okres 5 lat od daty zakończenia postępowania upadłościowego.
- e) Oferentowi przysługuje prawo dostępu do swoich danych osobowych, prawo do żądania poprawienia, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania tych danych, prawo do przenoszenia danych, z zastrzeżeniem obowiązku przechowywania dokumentacji związanej z postępowaniem upadłościowym.
- f) Oferent ma prawo wniesienia skargi do organu nadzoru, gdy uzna, iż przetwarzanie danych osobowych dotyczących oferenta narusza przepisy.
- g) Podanie przez oferenta danych osobowych jest warunkiem udziału w konkursie ofert. W związku z tym istnieje konieczność ich podania, a konsekwencją niepodania danych osobowych będzie niemożność udziału w konkursie ofert.
- h) Dane oferenta nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.
- i) Dane osobowe oferenta nie będą przekazywane do Państw trzecich.