REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI

UDZIAŁU W WYSOKOŚCI ½ W PRAWIE WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ, OBEJMUJĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ O NUMERZE 93, OBRĘB EWIDENCYJNY: 07-05 MILANÓWEK, O POWIERZCHNI 0,2100 HA POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI MILANÓWEK, GMINA MILANÓWEK,
POWIAT GRODZISKI, WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE, DLA KTÓREJ
SĄD REJONOWY W GRODZISKU MAZOWIECKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGĘ WIECZYSTĄ POD NUMEREM KW WA1G/00026380/3,
WCHODZĄCEGO W SKŁAD MASY UPŁADŁOŚCI PAULINY WIĘCKOWSKIEJ

§1
PRZEDMIOT KONKURSU OFERT

1. Niniejsza sprzedaż z wolnej ręki przeprowadzona jest w związku z toczącym się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydziałem Gospodarczym postępowaniem upadłościowym Pauliny Więckowskiej (sygn. akt: WA2M/GUp-s/1082/2024).
2. Przedmiotem konkursu ofert jest sprzedaż udziału w wysokości ½ w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej, obejmującej działkę ewidencyjną o numerze 93, obręb ewidencyjny 07-05 Milanówek, o powierzchni 0,2100 ha, położonej w miejscowości Milanówek, gmina Milanówek, powiat grodziski, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WA1G/00026380/3 (zwanym dalej jako: „Udział").
3. Wartość rynkowa Udziału została oszacowana na kwotę 309 000,00 zł brutto (słownie: trzysta dziewięć tysięcy złotych brutto 00/100).
4. Szczegółowe informacje dotyczące Udziału, zawarte zostały w operacie szacunkowym z dnia 25 października 2026 r., sporządzonego przez Rzeczoznawcę Majątkowego – Pana Dariusza Świerzyńskiego, uprawnienia nr 7335.

§2
PODSTAWY PRAWNE KONKURSU OFERT

1. Warunki konkursu ofert opracował kwalifikowany doradca restrukturyzacyjny Paweł Stanclik (nr licencji 1536) (dalej jako: „**Syndyk**"), wyznaczony na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy z dnia 3 lipca 2024 r., wydanym w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/607/2024.
2. Sprzedaż prowadzona jest przez Syndyka w osobie Pawła Stanclika, ul. Wiejska 12/6, 00-490 Warszawa. E-mail: biuro@syndycylegal.pl, tel. +48 571 903 176.
3. Konkurs ofert jest przeprowadzany na podstawie Regulaminu oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm., dalej jako: „k.c."), a także przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 913, dalej jako: „p.u.").
4. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 p.u.).
5. Ogłoszenie konkursu ofert i wskazanie terminu składania ofert następuje w ogłoszeniu, publikowanym przez Syndyka w sposób zapewniający poinformowanie o ofercie możliwie największej liczby osób.
6. W konkursie ofert mogą brać udział pełnoletnie osoby fizyczne, posiadające pełną zdolność do czynności prawnych oraz osoby prawne, jak również jednostki organizacyjne posiadające zdolność prawną, lecz pozbawione osobowości prawnej.

§3
CENA WYWOŁAWCZA, OGŁOSZENIA, OFERTY

1. Cena wywoławcza (minimalna) przedmiotu sprzedaży wynosi 309 000,00 zł brutto (słownie: trzysta dziewięć tysięcy złotych brutto 00/100).
2. Ogłoszenie o sprzedaży zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie na co najmniej trzech portalach internetowych oraz na stronie internetowej http://stanclik.com.pl/aukcje/.
3. Oferty należy składać do dnia 30 listopada 2026 r. na adres: **Kancelaria Restrukturyzacyjna Stanclik, ul. Wiejska 12/6, 00-490 Warszawa**.
4. Decydująca jest data wpływu oferty do Syndyka. Oferta, która wpłynęła do Syndyka po terminie nie będzie rozpatrywana.
5. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie, którą należy umieścić w drugiej, większej kopercie. Każda z tych kopert powinna być zaadresowana do Syndyka wraz z podaniem sygnatury akt WA2M/GUp-s/1082/2024 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA Sprzedaży" i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.
6. Oferta pod rygorem odrzucania powinna zawierać:
   a) dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko lub wskazanie firmy oferenta, adres/adres rejestrowy oferenta, forma prawna oferenta oraz numeru KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej nr PESEL;
   b) aktualny (nie starszy niż 3 miesiące) wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej kopia aktualnego dowodu osobistego;
   c) oferowana cena nabycia brutto za składnik majątkowy będący przedmiotem niniejszego konkursu ofert winna być wyrażona kwotowo i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie;
   d) dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy;
   e) oświadczenie o przyjęciu warunków sprzedaży;
   f) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy;
   g) wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku nie wybrania oferty;
   h) podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach;
   i) oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa przedmiot konkursu do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu przetargu do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu do majątku wspólnego małżonków ofertę może złożyć jeden z nich, jednakże zgodnie z art. 37 § 1 pkt. 3 ustawy z dnia 25 lutego 1964 Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 236) wymagana jest zgoda drugiego małżonka. Zgoda drugiego małżonka na nabycie przedmiotu konkursu do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu niniejszego konkursu złożenie oferty oraz udział w licytacji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w przetargu.

§4
WADIUM

1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłacenie wadium w wysokości 15 450,00 zł netto (piętnaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych 00/100 netto).
2. Wysokość wadium ustala się jako równowartość 5% oszacowania udziału w nieruchomości, o której mowa w operacie szacunkowym.
3. Wadium jest wnoszone w pieniądzu i należy je wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Pauliny Więckowskiej, prowadzany przez Syndyka:

52 1090 1870 0000 0001 5467 3244

z dopiskiem „Wadium – sygn. akt WA2M/GUp-s/1082/2024 najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty w/w wadium na w/w rachunek bankowy.

4. Potwierdzenie wniesienia wadium stanowi załącznik do oferty. Potwierdzenie musi wskazywać na fakt zaksięgowania transakcji.
5. Wadium, wniesione przez Oferenta, który wygrał postępowanie, zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia.
6. Wadium ulega przepadkowi, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana:
   a) uchyli się od zawarcia umowy w wyznaczonym przez Syndyka terminie;
   b) nie dokonał wpłaty pozostałej do uiszczenia ceny zakupu, w zakreślonym terminie;
   c) dokonał cofnięcia oferty po jej wysłaniu do Syndyka;
   d) dokonał cofnięcia oferty po jej cofnięciu.
7. Pozostałym Oferentom postępowania wadium zostanie zwrócone w terminie 14 dni roboczych po zakończeniu postępowania. Kwota zwracanego wadium nie podlega waloryzacji.

§5
WYBÓR OFERTY I KONKURSY DODATKOWE

1. Otwarcie i wybór oferty nastąpią nie później niż w terminie 14 dni od dnia upłynięcia terminu do składania ofert. Wyboru oferty dokonuje Syndyk. Kryterium wyboru jest zaoferowana cena.
2. Przystępując do rozstrzygnięcia konkursu ofert Syndyk wykonuje następujące czynności:

a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o sprzedaży;
b) ustala liczbę złożonych ofert;
c) sprawdza, czy wadium zostało wpłacone przez oferentów;
d) otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
   - odpowiadają warunkom regulaminu przetargu,
   - zostały złożone w wyznaczonym terminie,
   - zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta,
e) w wyniku tych czynności ustala, które oferty spełniają warunki przetargu oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.

3. Po stwierdzeniu, iż złożona oferta/oferty spełniają warunki formalne przewidziane powyżej Syndyk ustala wysokość złożonych ofert. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej oraz wpłat wadium, Syndyk dokonuje wyboru tego oferenta.
4. Zwycięzcę konkursu Syndyk niezwłocznie zawiadomi o wyborze oferty na piśmie. Pozostali oferenci zostaną powiadomieni telefonicznie lub mailowo.
5. W przypadku, gdy w kilku ofertach zaproponowano ceny w takiej samej, najwyższej wysokości spośród wszystkich złożonych ofert, Syndyk przeprowadzi dodatkowy konkurs, w którym mają prawo wziąć udział oferenci, proponujący w pisemnych ofertach najwyższe ceny w takiej samej wysokości. W tym celu dodatkowe oferty pisemne winny być nadane listem poleconym na adres Syndyka w terminie 7 dni, licząc od dnia doręczenia tym oferentom pisma Syndyka, informującego o prawie wzięcia udziału w dodatkowym konkursie z uwagi na zaproponowanie przez kilku oferentów najwyższych cen w takiej samej wysokości oraz o warunkach przeprowadzenia tego konkursu.
6. Syndyk nie przeprowadza dodatkowego konkursu, jeżeli żaden z oferentów, którzy zaproponowali ceny w takiej samej, najwyższej wysokości spośród wszystkich złożonych ofert, nie złoży w terminie dodatkowej oferty. W takim przypadku Syndyk dokonuje wyboru spośród ofert, zawierających najwyższe zaproponowane ceny w takiej samej wysokości, poprzez losowanie.
7. Jeżeli którykolwiek z oferentów, którzy zaproponowali ceny w takiej samej, najwyższej wysokości spośród wszystkich złożonych ofert, złoży w terminie dodatkową ofertę, Syndyk przeprowadza dodatkowy konkurs, przy czym wystarcza uczestnictwo w nim tylko jednego z tych oferentów.
8. Konkurs dodatkowy, przeprowadzany jest według następujących warunków:

a) oferenci uczestniczący w konkursie nie mogą proponować cen niższych od cen już zaoferowanych w ich pisemnych ofertach; w toku konkursu dodatkowego, poza ceną, nie ulegają zmianie żadne inne elementy złożonych ofert na piśmie;

b) Syndyk wybiera ofertę, która zawiera najwyższą cenę;
c) w przypadku, gdy dodatkowe oferty zawierają równe co do wysokości ceny – wyboru oferty Syndyk dokonuje w drodze losowania.

§6
BRAK ROZSTRZYNIĘCIA KONKURSU OFERT ZA PIERWSZYM RAZEM I KOLEJNE KONKURSY OFERT

1. W przypadku braku wyłonienia przez Syndyka nabywcy w ramach pierwszego konkursu ofert, Syndyk zorganizuje kolejny konkurs ofert na sprzedaży Udziałów za cenę nie mniejszą niż 231 750,00 zł brutto (słownie: dwieście trzydzieści jeden tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych brutto).
2. W przypadku braku wyłonienia przez Syndyka nabywcy w ramach drugiego konkursu ofert, Syndyk zorganizuje kolejny konkurs ofert na sprzedaż Udziałów za cenę nie mniejszą niż 196 987,50 zł brutto (słownie: sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt siedem złotych 50/100 brutto).
3. W przypadku braku wyłonienia przez Syndyka nabywcy w ramach trzeciego konkursu ofert, Syndyk zorganizuje kolejny konkurs ofert na sprzedaż Udziałów za cenę nie mniejszą niż 167 439,37 zł brutto (słownie: sto sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta trzydzieści dziewięć złotych 37/100 brutto).
4. W przypadku braku wyłonienia przez Syndyka nabywcy w ramach czwartego konkursu ofert, Syndyk zorganizuje kolejny konkurs ofert na sprzedaż Udziałów za cenę nie mniejszą niż 142 323,46 zł brutto (słownie: sto czterdzieści dwa tysiące trzysta dwadzieścia trzy złote 46/100 brutto).
5. Przy każdej próbie sprzedaży Udziałów, Syndyk dokona ogłoszenia o sprzedaży na co najmniej 3 portalach internetowych oraz poinformuje osoby zainteresowane nabyciem udziału w nieruchomości.

§7
ROZSTRZYGNIĘCIE KONKURSU OFERT I ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY

1. Jeżeli została złożona więcej niż jedna oferta, która spełnia ww. warunki konkursu ofert Syndyk wybiera ofertę uczestnika konkursu ofert, który zaoferował najwyższą cenę.
2. Wyboru oferenta dokonuje Syndyk.
3. Decyzja o wyborze oferty jest ostateczna i nie służy od niej odwołanie.
4. Wadium wpłacone przez oferenta, którego Oferta została wybrana podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia.
5. Niedopuszczalne jest potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec masy upadłości z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia.
6. Nabywca jest zobowiązany do zapłaty ceny sprzedaży na wskazany przez Syndyka rachunek bankowy, przy czym ww. rachunek musi zostać uznany ceną sprzedaży najpóźniej w dniu zawarcia umowy przed jej podpisaniem. Brak zapłaty ceny w tym terminie jest równoznaczny z odmową zawarcia umowy sprzedaży przez nabywcę.
7. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
8. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, na nabywcę przechodzą pożytki, jakie przynosi nieruchomość oraz ciężary z nią związane, w tym podatki i inne daniny publiczne.
9. Przedmiot sprzedaży przechodzi na nabywcę z chwilą zawarcia umowy.

§8
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia przetargu bez wyboru oferty w szczególnie uzasadnionych przypadkach po ich wykazaniu.
2. Syndyk zastrzega, iż Kupujący obowiązany jest do zapłaty wszystkich kosztów związanych ze sporządzeniem aktu notarialnego w celu zawarcia umowy sprzedaży niniejszego udziału w lokalu.
3. Wyłącza się rękojmię za wady fizyczne i prawne na zasadzie art. 558 § 1 k.c. przedmiotu sprzedaży.

4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny z późn. zm.
5. Warunki i treść niniejszego Regulaminu, jak również warunki i treść ogłoszenia mogą zostać zmienione przez Syndyka w każdym czasie.

Paweł Jacek Stanclik

Digitally signed by Paweł Jacek Stanclik
Date: 2026.11.10 16:04:46 +01'00'