

Kraków, dnia 2 kwietnia 2025 r.

## **WARUNKI SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI BRODŁA**

### **1. Opis przedmiotu sprzedaży i podstawa prawna.**

Przedmiotem sprzedaży jest prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Brodła, gm. Alwernia, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 889 obr. 0002, o pow. 0,24 ha, nr księgi wieczystej KR1C/00096174/1. Sprzedaż prawa własności nieruchomości dokonywana jest w postępowaniu upadłościowym toczącym się pod sygn. akt KR1S/GUp-s/1039/2024, które zostało wszczęte na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 4 października 2024 roku pod sygn. KR1S/GU/1115/2024.

### **2. Cena sprzedaży**

Cena udziału będącego przedmiotem sprzedaży wynosi nie mniej niż **141 440,68 zł** (sto czterdzieści jeden tysięcy czterysta czterdzieści złotych 68/100).

### **3. Zasady składania ofert**

- 3.1. Oferty w formie pisemnej należy składać w języku polskim pisemnie w zamkniętej kopercie z opisem: „OFERTA NABYCIA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ W MIEJSCOWOŚCI BRODŁA sygn. KR1S/GUp-s/1039/2024 – NIE OTWIERAĆ”, w terminie do dnia **7 maja 2025 roku** (decyduje data wpływu oferty do kancelarii syndyka, nie data nadania) w kancelarii syndyka pod adresem: **ul. Lwowska 17/4, 30-548 Kraków (w dni robocze od poniedziałku do piątku w godzinach od godz. 10.00 do godz. 15.00)** lub pocztą elektroniczną na adres: **radca@legalmatic.pl** (w tym wypadku skan podpisanej **pisemnie oferty należy przesłać jako załącznik do wiadomości e-mail**) w terminie do dnia **7 maja 2025 roku godz. 15.00**.
- 3.2. Oferent może złożyć wyłącznie jedną ofertę. Złożenie przez oferenta więcej niż jednej oferty lub złożenie oferty zawierającej propozycje alternatywne skutkuje pozostawieniem oferty bez rozpoznania.
- 3.3. Warunkiem uczestnictwa w organizowanej sprzedaży z wolnej ręki jest wpłacenie wadium w wysokości **3 000,00 złotych** (trzech tysięcy złotych 00/100) na rachunek bankowy masy upadłości Przemysława Celeja o nr **PL 71 8436 0003 0000 0030 2294 0001** (w tytule przelewu należy podać dane wpłacającego wraz z dopiskiem: „wadium do oferty sprzedaży nieruchomości”) w terminie **do 6 maja 2025 roku**, pod rygorem odrzucenia oferty (decyduje data wpływu wadium na wskazany rachunek bankowy).
- 3.4. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta zostanie wybrana, podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia, a pozostałym oferentom, których oferty nie zostały wybrane, wpłacone wadium zostanie zwrócone bez odsetek w terminie do 7 dni roboczych od daty rozstrzygnięcia sprzedaży.

- 3.5. Syndyk zachowa wpłacone przez oferenta wadium, jeżeli oferent, którego oferta została wybrana, nie dokona wpłaty całej ceny lub uchyli się od zawarcia umowy przenoszącej własność.
- 3.6. Nie przewiduje się oględzin nieruchomości z udziałem syndyka.

#### **4. Wymogi formalne dla składanych ofert.**

- 4.1. Pisemna oferta, pod rygorem jej odrzucenia, powinna zawierać co najmniej:
  - 4.1.1. dane pozwalające na identyfikację oferenta, tj. imię i nazwisko oferenta albo jego nazwę, numer PESEL albo numer KRS, a w przypadku ich braku – inne dane umożliwiające jednoznaczną identyfikację oferenta, firmę, pod którą działa oferent będący przedsiębiorcą, dokładny adres oferenta oraz numer NIP, jeżeli oferent taki numer posiada;
  - 4.1.2. w przypadku oferenta będącego przedsiębiorcą – aktualny dokument wskazujący status prawny oferenta np. odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, wraz z oświadczeniem, że wszystkie wpisy oraz dane w nich zawarte na dzień składania oferty przez oferenta są aktualne;
  - 4.1.3. numer telefonu;
  - 4.1.4. potwierdzenie wpłaty przez oferenta wadium, o którym mowa w pkt 3.3;
  - 4.1.5. wskazanie numeru rachunku bankowego oferenta, na który należy dokonać ewentualnego zwrotu wpłaconego przez oferenta wadium przy zaistnieniu okoliczności wskazanej w pkt 3.4;
  - 4.1.6. oferowaną cenę (nie niższą niż cena wskazana w pkt 2 niniejszych warunków), którą należy wyrazić kwotowo i słownie;
  - 4.1.7. oświadczenie oferenta zawierające jego zobowiązanie się do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem ewentualnej umowy przedwstępnej i umowy przenoszącej własność nieruchomości na oferenta;
  - 4.1.8. zezwolenia, zgody itp., jeżeli ze względu na formę prawną oferenta lub jego osobę są one prawem wymagane według stanu na dzień składania oferty;
  - 4.1.9. oświadczenie oferenta o posiadaniu odpowiednich środków finansowych na pokrycie pełnej ceny sprzedaży oraz kosztów zawarcia umowy sprzedaży;
  - 4.1.10. oświadczenie oferenta wskazujące, iż w stosunku do oferenta nie zachodzą przesłanki określone w art. 157a ust. 2 Prawa upadłościowego;
  - 4.1.11. oświadczenie, że oferent zapoznał się z przedmiotem i warunkami sprzedaży z wolnej ręki i w pełni je akceptuje nie wnosząc żadnych zastrzeżeń z tego tytułu;
  - 4.1.12. oświadczenie oferenta, że oferent zapoznał się z treścią operatu szacunkowego z dnia 19 listopada 2024 roku sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Paulinę Mosiołek (uprawnienia nr 7245), dotyczącego określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, będącego przedmiotem sprzedaży, w szczególności, że znany jest mu aktualny stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości oraz że nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń ani uwag oraz że zrzeka się roszczeń z tego tytułu wobec syndyka;
  - 4.1.13. podpis oferenta będącego osobą fizyczną lub osób uprawnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie i oświadczeniach.

- 4.2. Żadne oświadczenie oferenta nie może być złożone pod warunkiem.
- 4.3. Oferent może działać przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być stwierdzone dokumentem z podpisem notarialnie poświadczonym. Pełnomocnictwo udzielone adwokatowi bądź radcy prawnemu nie wymaga podpisu notarialnie poświadczonego.

#### **5. Zasady dotyczące otwarcia ofert**

- 5.1. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyka w dniu 7 maja 2025 roku o godzinie 18.00 w jego kancelarii w Krakowie przy ulicy Lwowskiej 17/4. Przy czynnościach związanych z otwarciem i oceną ofert mogą uczestniczyć oferenci, Upadły, ich pełnomocnicy oraz inne osoby dopuszczone przez syndyka.
- 5.2. Kryterium wyboru oferty stanowi cena. Ofertą najkorzystniejszą jest oferta o najwyższej zaoferowanej cenie.
- 5.3. W przypadku złożenia dwóch lub więcej ofert cenowych o takiej samej wysokości, syndyk w terminie 7 dni wezwie pisemnie lub pocztą elektroniczną oferentów do złożenia ofert dodatkowych (w formie pisemnej lub pocztą elektroniczną), zawierających wyższe propozycje ceny. W przypadku braku złożenia dodatkowych ofert, o których mowa w poprzednim zdaniu, syndyk samodzielnie dokona wyboru oferenta uprawnionego do nabycia przedmiotu sprzedaży.
- 5.4. Oferta, która nie została wybrana przez syndyka przestaje wiązać oferenta.
- 5.5. Syndyk zastrzega sobie prawo do odwołania lub zamknięcia sprzedaży z wolnej ręki bez wybrania oferty jak również unieważnienia sprzedaży z wolnej ręki bez podania przyczyny.
- 5.6. Sprzedaż z wolnej ręki nie dochodzi do skutku w razie braku zgłoszeń ofert spełniających warunki określone w niniejszym dokumencie.

#### **6. Zasady nabycia przedmiotu sprzedaży**

- 6.1. Oferent, którego oferta została wybrana przez syndyka, staje się nabywcą przedmiotu sprzedaży.
- 6.2. Syndyk powiadomi oferenta o wybraniu jego oferty pisemnie lub pocztą elektroniczną.
- 6.3. Umowa sprzedaży powinna zostać zawarta w terminie 3 miesięcy od dnia wybrania oferty.
- 6.4. Na żądanie nabywcy zawarta może zostać umowa przedwstępna sprzedaży udziału.
- 6.5. Termin i miejsce zawarcia umowy winno być uzgodnione przez nabywcę z syndykiem, a w przypadku braku takiego uzgodnienia, ostateczny termin i miejsce zawarcia umowy wyznaczy syndyk, wzywając nabywcę do stawiennictwa listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
- 6.6. Nabywcę obciąża obowiązek pokrycia wszystkich kosztów i opłat związanych z zawarciem umowy sprzedaży, w szczególności kosztów ewentualnej umowy przedwstępnej oraz właściwej umowy sprzedaży wraz z kosztami wykreślenia hipotek i innych wpisów, jak również wpisu praw na rzecz nabywcy do księgi wieczystej.
- 6.7. Kwota, którą nabywca zobowiązany jest uiszczyć, winna obejmować cenę sprzedaży powiększoną o podatek od towarów i usług, o ile jest on należny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz inne wymagane daniny publiczne, jeżeli obowiązujące przepisy prawa przewidują ich uiszczenie.

- 6.8. Warunkiem zawarcia umowy sprzedaży jest uiszczenie przez nabywcę całej ceny sprzedaży na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w pkt 3.3, najpóźniej na 2 dni robocze przed wyznaczonym dniem zawarcia umowy sprzedaży. Za dzień zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy masy upadłości;
- 6.9. Jeżeli z przyczyn leżących po stronie oferenta nie doszło do zawarcia umowy, oferent ten nie może uczestniczyć w kolejnych konkursach organizowanych przez syndyka.

#### **7. Pozostałe warunki dotyczące sprzedaży w trybie konkursu ofert**

- 7.1. Ogłoszenie o sprzedaży opublikowane jest w internecie, na portalach zajmujących się ogłoszeniami sprzedaży nieruchomości i/lub na stronie internetowej kancelarii syndyka: [www.legalmatic.pl](http://www.legalmatic.pl) w zakładce „Syndyk”.
- 7.2. Oferent potwierdza, iż ma świadomość, że rękojmia za wady fizyczne i prawne przedmiotu sprzedaży jest wyłączona.
- 7.3. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.
- 7.4. Niniejsze warunki sprzedaży mogą być zmienione przez syndyka w każdym czasie bez podania przyczyny. Syndyk może odstąpić od konkursu w każdym czasie bez podania przyczyny.
- 7.5. Operat szacunkowy, o którym mowa w pkt 4.1.12, dostępny jest w oryginale w kancelarii syndyka w dni robocze od poniedziałku do piątku w godzinach od godz. 10.00 do godz. 15.00, po wcześniejszym umówieniu, a także udostępniany jest na stronie internetowej kancelarii syndyka: [www.legalmatic.pl](http://www.legalmatic.pl) w zakładce „Syndyk”.