

## **REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI (W TRYBIE KONKURSU OFERT) NIERUCHOMOŚCI WCHODZĄCEJ W SKŁAD MASY UPADŁOŚCI**

### **§ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Regulamin określa zasady **II** terminu sprzedaży w trybie z wolnej ręki nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości **Rafała Mania**, dalej jako „Upadły”, w ramach postępowania upadłościowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu o sygn. akt **PO1P/GUp-s/612/2025**.
2. Warunki konkursu ofert opracował doradca restrukturyzacyjny Jakub Korzański (nr licencji 1831), dalej jako: „Syndyk”, wyznaczony na Syndyka nieprawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu z dnia 23 czerwca 2025 roku. Syndyk ogłasza, organizuje i przeprowadza konkurs.

### **§ 2. PODSTAWA PRAWNA**

Konkurs ofert jest przeprowadzany na podstawie niniejszego Regulaminu oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm., dalej jako: „k.c.”), a także przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 794, dalej jako: „p.u. ze zm.”)

### **§ 3. PRZEDMIOT SPRZEDAŻY**

1. Przedmiotem sprzedaży jest **udział** w wysokości 1/2 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej obejmującej lokal mieszkalny nr 1 o nr KW PO1S/00025636/4 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokość 1/2 cz. położonej w miejscowości Grodzisk Wielkopolski, ul. Nowotomyska 42, obręb nr 0001 Grodzisk Wielkopolski, działka ewidencyjna nr 1177, o pow. 0,0180 ha o nr KW PO1S/00025635/7 („Nieruchomość”).  
**Druga część nieruchomości będzie przedmiotem odrębnego konkursu** prowadzonego w postępowaniu PO1P/GUp-s/905/2025. Syndyk planuje równolegle przeprowadzić ten odrębny konkurs na podobnych warunkach jak konkurs którego dotyczy niniejszy regulamin.
2. Wartość rynkowa tak rozumianej Nieruchomości (udziału) została oszacowana na kwotę 211100 (słownie: dwieście jedenaście tysięcy sto) złotych.
3. **Minimalna cena sprzedaży Nieruchomości w ramach II terminu sprzedaży wynosi 158325 (słownie: sto pięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta dwadzieścia pięć) złotych.**
4. Szczegółowe informacje dotyczące Nieruchomości, w szczególności jej wartość, zawarte zostały w operacie szacunkowym z dnia 19 czerwca 2026, sporządzonym przez Rzecznawcę Majątkowego Panią Annę Dembską, nr uprawnień 5667- znak pisma PO1P/GUp-s/905/2025/65.
5. Nieruchomość może zostać sprzedana wyłącznie na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego zawartej przez Syndyka z oferentem, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza w konkursie ofert.
6. Syndyk obwieszcza o konkursie ofert poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia:

- a) na co najmniej dwóch portalach internetowych umożliwiające oferowanie nieruchomości do sprzedaży,
  - b) informując potencjalnych oferentów w dowolnej innej formie.
7. Konkurs, którego warunki opisuje Regulamin, służy wyłonieniu oferenta, który złoży najkorzystniejszą (najwyższą) cenę nabycia Nieruchomości.

#### **§ 4. WADIUM**

1. Warunkiem przystąpienia do konkursu ofert jest wniesienie wadium.
2. **Wysokość wadium wynosi 15833 (słownie: piętnaście tysięcy osiemset trzydzieści trzy) złote.**
3. Wadium jest wnoszone wyłącznie w pieniądzu, na rachunek bankowy masy upadłości o numerze: **09 1140 2004 0000 3102 8589 0192** ze wskazaniem w tytule przelewu: „WADIUM upadły Rafał Mania”. **Wadium musi być zaksięgowane na ww. rachunku najpóźniej w dniu 10 listopada 2026 roku.**
4. Potwierdzenie wniesienia wadium stanowi załącznik do oferty. Potwierdzenie musi wskazywać na fakt zaksięgowania transakcji.
5. Oferentom, których oferta nie została wybrana wadium zwraca się nie później niż przed upływem 21 dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia konkursu ofert. Wadium zwraca się bez odsetek. Wadium nie podlega waloryzacji.
6. Wadium uiszczone przez oferenta, którego oferta została wybrana podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia Nieruchomości.

#### **§ 5. TERMIN SKŁADANIA ORAZ WYMOGI FORMALNE OFERTY**

1. Oferty należy składać w terminie do dnia **13 listopada 2026 roku do godziny 10:00** osobiście w Kancelarii Syndyka mieszczącej się w Nowym Tomyślu przy ul. Tadeusza Kościuszki 46, 64-300 Nowy Tomyśl, od poniedziałku do piątku w godzinach od 9.00 do 14.00 (z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy, po wcześniejszym umówieniu spotkania pod numerem 607 308 352) lub za pośrednictwem poczty lub kuriera (w przypadku składania oferty pocztą lub kurierem o zachowaniu terminu do złożenia oferty decyduje data i godzina doręczenia oferty a nie data i godzina jej nadania).
2. Oferty należy składać w zapieczętowanych kopertach, w formie pisemnej. Kopertę należy zaadresować:

**Syndyk Jakub Korzański**  
**ul. Tadeusza Kościuszki 46**  
**64-300 Nowy Tomyśl**

tytułując „**NIE OTWIERAĆ – OFERTA ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI UPADŁEGO**  
**RAFAŁA MANIA**”

3. Koperta z ofertą powinna być zaklejona w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z nią bez jej otwarcia oraz w sposób wyłączający możliwość jej otwarcia i zamknięcia bez pozostawiania śladów po otwarciu.
4. **Oferowana cena nabycia Nieruchomości nie może być niższa niż cena minimalna, określona w § 3 ust. 3 niniejszego Regulaminu.**
5. Oferta musi spełniać wszystkie warunki podane w Regulaminie, w szczególności powinna być podpisana przez oferenta lub jego pełnomocnika oraz musi zawierać:
  - a) datę sporządzenia oferty,
  - b) imię i nazwisko oferenta (nazwę firmy),

- c) w przypadku oferentów – osób fizycznych:
  - i. nr PESEL, a jeżeli oferent nie posiada numeru PESEL to wskazuje swoje datę i miejsce urodzenia oraz imiona rodziców
  - ii. jeżeli oferent składa ofertę w ramach działalności gospodarczej to w ofercie wskazuje również nr NIP albo jego zagraniczny odpowiednik,
- d) nr KRS w przypadku oferentów niebędących osobami fizycznymi lub odpowiednik nr KRS w przypadku podmiotów zagranicznych
- e) dane adresowe, numer kontaktowy i adres poczty elektronicznej,
- f) oferowaną cenę nabycia, z uwzględnieniem ust. 4 powyżej
- 6. Do oferty należy załączyć podpisane i opatrzone datą dokumenty w postaci:
  - a) w przypadku pełnomocników: oryginał pełnomocnictwa sporządzonego w formie pisemnej, ze wskazaniem zakresu umocowania,
  - b) w przypadku oferenta zagranicznego: aktualny dokument rejestrowy wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski oraz o ile jest wymagane, 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,
  - c) wszelkie zezwolenia organów wewnętrznych oferenta lub inne zgody, jeżeli ze względu na osobę oferenta-nabywcy są one prawem wymagane (np. z art. 228 pkt. 4 ksh, art. 229 ksh, art. 230 ksh, a przy spółkach akcyjnych z art. 393 pkt 4 ksh,) lub oświadczenie, że takie zgody nie są wymagane,
  - d) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem faktycznym i prawnym Nieruchomości,
  - d) oświadczenie, że w stosunku do oferenta nie zachodzą negatywne przesłanki nabycia rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym, stosownie do treści art. 157a ust. 2 p.u.,
  - e) oświadczenie, że oferent zobowiązuje się do pokrycia wszelkich opłat, podatków i innych kosztów związanych z zawarciem umowy i z przeniesieniem prawa własności,
  - f) potwierdzenie wniesienia wadium, zgodnie z § 4 ust. 3 i 4 Regulaminu,
  - g) oświadczenia lub zgody, o których mowa w § 5 ust. 13 Regulaminu jeżeli oferent pozostaje w związku małżeńskim,
  - h) oświadczenie o numerze rachunku bankowego oferenta, na który ma zostać dokonany zwrot wadium.
- 6. Ofertę wraz ze wszystkimi załącznikami należy sporządzić w języku polskim. Wszelkie dokumenty sporządzone w językach obcych winny zostać złożone wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski.
- 7. Niedopuszczalne jest złożenie przez jednego oferenta w tym samym czasie więcej niż jednej oferty. W takim wypadku wszystkie oferty złożone przez danego oferenta zostaną odrzucone.
- 8. Oferta zostanie odrzucona, gdy będzie:
  - a) złożona po wyznaczonym w ust. 1 powyżej terminie, lub
  - b) niekompletna, będzie zawierała braki formalne (brak podpisu, brak załączników itp.), lub
  - c) sprzeczna z Regulaminem lub powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, lub
  - d) wadium nie zostanie zaksięgowane na rachunku bankowym masy upadłości w terminie o którym mowa w § 4 ust. 3 Regulaminu.
- 9. Oferent może, przed upływem terminu do składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę. W celu dokonania zmiany lub wycofania oferty, oferent złoży kolejną zapieczętowaną kopertę, oznaczoną jak opisano w §5 ust. 2, z dodaniem słowa: "Zmiana" lub "Wycofanie".

10. Oferent nie może wycofać oferty ani wprowadzić jakichkolwiek zmian w treści oferty po upływie terminu składania ofert.
11. Złożone oferty wraz z załącznikami nie podlegają zwrotowi. Oferentom nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych w związku z przygotowaniem oferty i udziałem w konkursie ofert.
12. W konkursie ofert mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 33<sup>1</sup> k.c.
13. W przypadku nabycia Nieruchomości przez osobę fizyczną do majątku wspólnego, warunkiem ważności oferty jest jej złożenie przez obojga małżonków albo przez jednego małżonka wraz z pisemną zgodą drugiego małżonka do uczestnictwa w konkursie ofert oraz nabycia Nieruchomości. Oferent pozostający w związku małżeńskim, który zamierza nabyć Nieruchomość do majątku osobistego, dołącza do oferty oświadczenie o nabywaniu Nieruchomości do majątku osobistego.
14. Niedopuszczalne jest złożenie oferty dotyczącej części Nieruchomości. Niedopuszczalna jest również oferta wariantowa.
15. Niedopuszczalne jest złożenie oferty uzależniającej zawarcie umowy sprzedaży Nieruchomości od spełnienia jakiegokolwiek warunku.

## **§ 6. OTWARCIE I ROZPOZNANIE OFERT**

1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **13 listopada 2026 o godzinie 10:01** w Kancelarii Syndyka w Nowym Tomyszu przy ul. Tadeusza Kościuszki 46, 64-300 Nowy Tomyśl.
2. Zamknięcie konkursu ofert bez wybrania którejkolwiek z ofert może nastąpić z każdej przyczyny, w każdym czasie, według uznania Syndyka, w szczególności gdy:
  - a) nie zostanie złożona żadna oferta nabycia,
  - b) nie zostanie wyłoniona najkorzystniejsza oferta,
  - c) wszystkie złożone oferty zostaną odrzucone,
  - d) konkurs ofert zostanie odwołany lub unieważniony.
3. W otwarciu ofert może wziąć udział wyłącznie Sędzia wyznaczony, Syndyk, upadły, oferenci – względnie pełnomocnicy tych osób – oraz inne osoby upoważnione przez Syndyka.
4. Rozpoznanie ofert następuje niezwłocznie po otwarciu ofert i obejmuje w szczególności:
  - a) dokonanie formalnej analizy ofert;
  - b) ustalenie, które z ofert Syndyk uznaje za ważne, a które odrzuca i dlaczego;
  - c) dokonanie merytorycznej analizy ofert niepodlegających odrzuceniu
  - d) wybór oferty najkorzystniejszej albo ustalenie, że żadna z ofert nie zostaje przyjęta.
5. Kryterium wyboru oferty stanowi najwyższa zaoferowana cena, równa co najmniej cenie minimalnej z par. 3 ust. 3 Regulaminu lub wyższa od niej. W razie gdyby wpłynęły oferty równorzędne, Syndyk może zaprosić oferentów, którzy złożyli oferty równorzędne do udziału w ustnym przetargu w terminie ustalonym przez syndyka, w trakcie którego oferenci będą oferować wyższe ceny nabycia niż dotychczas oferowane. Jeżeli żaden z takich oferentów nie weźmie udziału w ustnym przetargu lub nie zaoferuje ceny wyższej, Syndyk może dokonać swobodnego wyboru oferty najkorzystniejszej spośród ofert równorzędnych. § 4 ust. 5 Regulaminu stosuje się odpowiednio.
6. Syndyk informuje o rozstrzygnięciu konkursu ofert wyłącznie oferenta, którego oferta została wybrana przez Syndyka jako najkorzystniejsza, w terminie nie później niż 7 dni od daty rozstrzygnięcia konkursu ofert.

## **§ 7. WARUNKI ZAWARCIA UMOWY SPRZEDAŻY**

1. Nabywcą jest oferent, którego oferta zostanie wybrana przez Syndyka (zwany dalej „Nabywcą”). Nabywca jest zobowiązany do nabycia Nieruchomości w drodze umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego za cenę wskazaną w ofercie.
2. Nabywcy nie przysługuje możliwość uiszczenia ceny sprzedaży poprzez potrącenie wzajemnych wierzytelności. Zapłata ceny może nastąpić wyłącznie w pieniądzu.
3. Nie przewiduje się zawarcia umowy przedwstępnej lub warunkowej, chyba że obowiązek taki wynika z przepisów ustawy.
4. Syndyk wskazuje termin oraz miejsce zawarcia umowy sprzedaży.
5. Jeżeli Nabywca nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu albo nie udzieli wszystkich informacji lub nie przedstawi wszystkich dokumentów żądanych przez notariusza, Syndyk może odstąpić od zawarcia umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu, a wpłacone wadium przepada na rzecz masy upadłości.
6. Cenę nabycia Nabywca uiszcza w całości przelewem bankowym na wskazany przez Syndyka rachunek bankowy. Cena nabycia powinna zostać zaksięgowana na wskazanym rachunku bankowym co najmniej na 2 dni przed dniem wyznaczonym na zawarcie umowy sprzedaży.
7. Nieuiszczenie w terminie ceny nabycia przez Nabywcę lub jedynie częściowe jej uiszczenie uznaje się za uchylenie od zawarcia umowy i powoduje skutek, o którym mowa w ust. 5 powyżej.
8. Syndyk nie ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży.
9. Nabywcy nie przysługuje prawo zwrotu przedmiotu sprzedaży, ani też prawo domagania się od Syndyka zwrotu całości lub części uiszczonej ceny sprzedaży.
10. Nabywca zobowiązany jest do poniesienia wszystkich kosztów związanych z nabyciem Nieruchomości.
11. Syndyk nie czyni żadnych zapewnień, ani nie oświadcza niczego w zakresie stanu prawnego i faktycznego Nieruchomości.
12. Sprzedaż w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego oraz ustawy prawo upadłościowe, w szczególności art. 313 tej ustawy.

---

Jakub Korzański  
syndyk  
nr licencji doradcy restrukturyzacyjnego 1831  
ul. Kościuszki 46, 64-300 Nowy Tomyśl



Signed by /  
Podpisano przez:

Jakub Piotr  
Korzański

Date / Data: 2026-  
10-13 14:28