

REGULAMIN
sprzedaży z wolnej ręki (w trybie konkursu ofert) udziału w nieruchomości wchodzącej
w skład masy upadłości Tomasza Gąsiorowskiego w postępowaniu upadłościowym
prowadzonym przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu
(sygn. akt: PO1P/GUp-s/1270/2025)

§ 1
Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady i termin sprzedaży w trybie z wolnej ręki udziału w nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości Tomasza Gąsiorowskiego, zwanego dalej jako „Upadły”.
2. Warunki konkursu ofert opracował doradca restrukturyzacyjny Karolina Bańkowska (nr licencji 1254), dalej jako: „Syndyk”, wyznaczony na syndyka masy upadłości postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu z dnia 27.10.2025 roku. Syndyk ogłasza, organizuje i przeprowadza konkurs.

§ 2 Podstawa prawna

Konkurs ofert jest przeprowadzany na podstawie Regulaminu oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459 ze zm., dalej jako: „kc”), a także przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. Nr 60, poz. 535 ze zm., dalej jako: „PrUp”).

§ 3 Przedmiot sprzedaży

1. Przedmiotem sprzedaży jest udział w prawie własności nieruchomości położonej w miejscowości Jerzyn, gmina Pobiedziska, powiat poznański, działka ewidencyjna nr 37/15, sposób korzystania: R - grunty orne, pow. 0.1061 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1G/00036033/6.
2. Wartość rynkowa udziału w Nieruchomości została oszacowana na kwotę 48 212,50 złotych.
3. Minimalna cena sprzedaży udziału w Nieruchomości wynosi 48 212,50 złotych.
4. Szczegółowe informacje dotyczące Nieruchomości, w szczególności jej wartości, zawarte zostały w operacie szacunkowym z dnia 24.11.2025 roku, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Annę Matuszak, nr uprawnień 5383.
5. Udział w nieruchomości może zostać sprzedany 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:
 - 1) na co najmniej dwóch portalach internetowych umożliwiających oferowanie nieruchomości do sprzedaży,
 - 2) informując potencjalnych oferentów w dowolnej formie.
7. Informacje dotyczące Nieruchomości można uzyskać:
 - a) listownie pod adresem: Kancelaria Syndyka Karolina Bańkowska, ul. Górki 19B/1. 60-204 Poznań,

- b) za pośrednictwem poczty elektronicznej, po zweryfikowaniu tożsamości, pod adresem: biuro@kancelaria-zalas.pl
8. Konkurs, którego warunki opisuje Regulamin, służy wyłonieniu oferenta, który złoży najkorzystniejszą (najwyższą) cenę nabycia udziału w Nieruchomości.

§ 4 Wadium

1. Warunkiem przystąpienia do konkursu ofert jest wniesienie wadium.
2. Wysokość wadium ustala się jako równowartość 10% wartości minimalnej ceny Nieruchomości i wynosi 4 821,25 złotych.
3. Wadium jest wnoszone wyłącznie w pieniądzu, na rachunek bankowy masy upadłości prowadzony przez ING Bank Śląski S.A. o numerze 77 1050 1520 1000 0098 5129 2475, pod tytułem „Wadium — PO1P/GUp-s/1270/2025 — udział w nieruchomości w miejscowości Jerzyn.
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 oraz nie podlega waloryzacji.
6. Wadium uiszczone przez oferenta, którego oferta została wybrana podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia Nieruchomości.
7. Niewniesienie wadium jest równoznaczne z nieprzystąpieniem do konkursu ofert.

§ 5

Termin składania oraz wymogi formalne oferty

1. Oferty należy składać w formie pisemnej w terminie do dnia 12.02.2026 roku. Oferty należy składać poprzez wysyłkę listem poleconym za pośrednictwem operatora Poczta Polska, w zamkniętych kopertach w języku polskim do dnia 12.02.2026 roku, na adres: syndyk Karolina Bańkowska, ul. Górki 19B/1, 60-204 Poznań, wraz z dopiskiem „NIE OTWIERAĆ – Oferta kupna udziału w nieruchomości – Tomasz Gąsiorowski.
2. 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.
3. Oferowana cena nabycia Nieruchomości nie może być niższa niż kwota 48 212,50 złotych.
4. Oferta musi spełniać wszystkie warunki podane w Regulaminie oraz musi zawierać:
 - 1) dokładne oznaczenie składającego: imię, nazwisko (firmę), miejsce zamieszkania (siedzibę) oraz nr telefonu kontaktowego,
 - 2) adres e-mail oraz oświadczenie, że oferent wyraża zgodę na doręczanie korespondencji na podany adres,
 - 3) oferowaną cenę równą co najmniej cenie wywoławczej, wyrażoną cyframi i słownie; w przypadku rozbieżności decyduje cena wyrażona słownie,
 - 4) w przypadku przedsiębiorców aktualny (nie starszy niż miesiąc) wypis z KRS lub ewidencji działalności gospodarczej (CEIDG), oraz nr PESEL w przypadku ofert składanych przez osoby fizyczne,
 - 5) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli ze względu na osobę nabywcy są one wymagane prawem,

- 6) w przypadku spółek handlowych uchwałę odpowiedniego organu wyrażającą zgodę na nabycie nieruchomości, jeżeli zgodnie z przepisami prawa lub postanowieniami umowy/statutu spółki handlowej jest ona wymagana,
 - 7) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem sprzedaży i jego akceptacją,
 - 8) zobowiązanie oferenta do pokrycia wszelkich opłat związanych z zakupem (taksa notarialna, opłaty sądowe, inne podatki i opłaty),
 - 9) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym oferowanego przez syndyka majątku,
 - 10) oświadczenie że oferent od zawarcia umowy nie odstąpi i zrzeka się rękojmi na podstawie art. 558 § 1 Kodeksu cywilnego,
 - 11) oświadczenie, że oferent zapoznał się z niniejszym regulaminem, zrozumiał jego treść, przyjmuje jego treść bez zastrzeżeń oraz zobowiązany jest do jego przestrzegania,
 - 12) numer rachunku bankowego dla ewentualnego zwrotu wadium w przypadku wybrania innej oferty,
 - 13) w przypadku pełnomocników: oryginał pełnomocnictwa sporządzonego w formie pisemnej, ze wskazaniem zakresu umocowania,
 - 14) dowód wpłaty wadium,
 - 15) czytelny podpis oferenta.
5. 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.
 6. Złożone oferty wraz z załącznikami nie podlegają zwrotowi. Oferentom nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych w związku z przygotowaniem oferty i udziałem w konkursie ofert.
 7. 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.
 8. Niedopuszczalne jest złożenie oferty uzależniającej zawarcie umowy sprzedaży Nieruchomości od spełnienia jakiegokolwiek warunku.

§ 6

Warunki zawarcia umowy sprzedaży

1. Nabywcy nie przysługuje możliwość uiszczenia ceny sprzedaży poprzez potrącenie wzajemnych wierzytelności. Zapłata ceny może nastąpić wyłącznie w pieniądzu.
2. 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 po cenie wskazanej w ofercie.
3. Syndyk wskazuje termin oraz miejsce zawarcia umowy sprzedaży.
4. Jeżeli Nabywca nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, Syndyk może odstąpić od zawarcia umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu, a wpłacone wadium przepada na rzecz masy upadłości.
5. 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 2 dni przed dniem wyznaczonym na zawarcie umowy sprzedaży.
6. 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. 4 powyżej.
 7. Sprzedający nie ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży.
 8. Nabywcy nie przysługuje prawo zwrotu przedmiotu sprzedaży, ani też prawo domagania się od sprzedającego zwrotu całości lub części uiszczonej ceny sprzedaży.
 9. Nabywca zobowiązany jest do poniesienia wszystkich kosztów związanych z nabyciem Nieruchomości.
 10. Syndyk nie czyni żadnych zapewnień, ani nie oświadcza niczego w zakresie stanu prawnego i faktycznego Nieruchomości.

§ 7

Rozpoznanie ofert

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w dniu 16.02.2026 roku o godzinie 10:00 w siedzibie Syndyka, adres: Kancelaria Syndyka Karoliny Bańkowskiej, ul. Górki 19B/1, 60-204 Poznań.
2. Zamknięcie konkursu ofert bez wybrania którejkolwiek z ofert może nastąpić z każdej przyczyny, w każdym czasie, według uznania Syndyka, w szczególności, gdy:
 - 1) nie zostanie złożona żadna oferta nabycia,
 - 2) nie zostanie wyłoniona najkorzystniejsza oferta,
 - 3) wszystkie złożone oferty zostaną odrzucone,
 - 4) konkurs ofert zostanie odwołany lub unieważnieniowy w całości lub części.
3. 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.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. Zastrzega się możliwość odwołania konkursu ofert przez Syndyka w każdym czasie w całości lub w części lub też jego unieważnienia na każdym etapie bez podania przyczyny oraz ponoszenia skutków prawnych i finansowych takiej decyzji.
2. Uczestnictwo w konkursie ofert oznacza potwierdzenie, że oferent zapoznał się z Regulaminem, zrozumiał jego treść, przyjmuje jego treść bez zastrzeżeń oraz zobowiązany jest do jego przestrzegania.