

REGULAMIN SPRZEDAŻY

sprzedaży w trybie pisemnego konkursu ofert nieruchomości gruntowych zabudowanych położonych w Pabianicach przy ul. Partyzanckiej 24A, 26, 28, objętych księgami wieczystymi nr LD1P/00028951/0 oraz LD1P/00012485/7, wchodzących w skład masy upadłości Marii Karwowskiej, sygn. akt XIV GU 894/21

Postanowienia ogólne

1. Niniejszy regulamin określa zasady sprzedaży składników majątkowych wchodzących w skład masy upadłości Marii Karwowskiej, sygn. akt XIV GU 894/21.
2. Sprzedaż prowadzona jest przez syndyka Joannę Gałązkę, nr licencji 930.
3. Sprzedaż następuje w trybie pisemnego konkursu ofert na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

Przedmiot sprzedaży:

prawo własności nieruchomości gruntowych zabudowanych zespołem budynków o funkcji mieszanej, położonych w Pabianicach przy ul. Partyzanckiej 24A, 26, 28, gmina miejska Pabianice, powiat pabianicki, województwo łódzkie, obejmujących:

- działki nr 6/1 o pow. 470 m², 6/2 o pow. 156 m², 7/1 o pow. 586 m², obręb P-8, o łącznej powierzchni 1 212 m², dla których Sąd Rejonowy w Pabianicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1P/00028951/0,
- działki nr 5/3 o pow. 195 m² oraz 5/4 o pow. 486 m², obręb P-8, o łącznej powierzchni 681 m², dla których Sąd Rejonowy w Pabianicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1P/00012485/7.

Przedmiot sprzedaży został objęty czynnościami likwidacyjnymi syndyka w związku z prawomocnymi orzeczeniami dotyczącymi uznania czynności prawnych za bezskuteczne wobec masy upadłości Marii Karwowskiej oraz Dariusza Karwowskiego i nakazania wydania nieruchomości do masy upadłości.

W odniesieniu do nieruchomości objętej księgą wieczystą nr LD1P/00028951/0 podstawę stanowi wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi I Wydział Cywilny, z dnia 24 maja 2024 r., sygn. akt I C 1960/23, utrzymany w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Łodzi, I Wydział Cywilny, z dnia 15 stycznia 2026 r., sygn. akt I ACa 2622/24.

W odniesieniu do nieruchomości objętej księgą wieczystą nr LD1P/00012485/7 podstawę stanowi wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi I Wydział Cywilny, z dnia 22 stycznia 2026 r., sygn. akt I AGa 169/24, zmieniający wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 28 marca 2024 r., sygn. akt X GC 1110/23.

§ 1

1. Sprzedaż zostanie przeprowadzona przez syndyka w trybie pisemnego konkursu ofert, na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.
2. Ilekroć w regulaminie mowa o Kancelarii syndyka, rozumie się przez to Kancelarię położoną w Łodzi przy Al. 1 Maja 87 p. 211, telefon (48) 603 945 525.
3. Syndyk zamieszcza ogłoszenie o sprzedaży w Internecie oraz w innych miejscach według decyzji syndyka.

4. Osoby zainteresowane zakupem nieruchomości uzyskają bliższe informacje w Kancelarii syndyka w Łodzi przy Al. 1 Maja 87 p. 211, za pośrednictwem telefonu 603 945 525 lub pod adresem e-mail: joannagalazka@protonmail.com.
5. Z przedmiotem sprzedaży można zapoznać się po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu terminu z syndykiem.
6. Miejscem składania ofert jest Kancelaria syndyka w Łodzi przy Al. 1 Maja 87 p. 211.
7. Oferta może zostać złożona osobiście w Kancelarii syndyka albo przesłana za pośrednictwem operatora pocztowego lub firmy kurierskiej. O zachowaniu terminu decyduje data wpływu oferty do Kancelarii syndyka, a nie data nadania przesyłki.
8. Oferty należy składać w terminie wskazanym w ogłoszeniu o sprzedaży, przy czym o ważności wpływu oferty decyduje data wpływu do Kancelarii syndyka, a nie data stempla pocztowego.
9. Cena wywoławcza określona jest w ogłoszeniu o sprzedaży. W przypadku gdy zgodnie z obowiązującymi przepisami sprzedaż będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem VAT, podatek zostanie doliczony zgodnie z właściwymi przepisami. Oferenci mogą zapoznać się z opinią określającą wartość nieruchomości, sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego, w siedzibie Kancelarii Syndyka lub na stronie www.galazkaupadlosci.pl.

Wymogi formalne oferty

§ 2

1. Oferta powinna spełniać wszystkie warunki podane w niniejszym regulaminie, w szczególności powinna zawierać:
 - A) Nazwę i siedzibę oferenta oraz datę sporządzenia oferty,
 - B) Numer identyfikacji podatkowej NIP lub PESEL,
 - C) Adres do doręczeń oraz nr telefonu kontaktowego, adres e-mail,
 - D) Ścisłe określenie przedmiotu oferty.
 - E) Dowód wpłacenia wadium oraz numer rachunku, na który wadium ma zostać zwrócone.
 - F) Proponowaną cenę nabycia (nie niższą od ceny wywoławczej),
 - G) Oświadczenie, że oferent zapoznał się z regulaminem sprzedaży i warunkami postępowania określonymi w ogłoszeniu i akceptuje je bez zastrzeżeń.
 - H) Oświadczenie, że oferent zapoznał się z przedmiotem sprzedaży, dokonał jego oględzin i nie wnosi zastrzeżeń co do jego stanu technicznego ani jakości.
 - I) Oświadczenie oferenta, że zapoznał się ze stanem prawnym przedmiotu sprzedaży, treścią ksiąg wieczystych oraz dokumentami udostępnionymi przez syndyka.
 - J) Oświadczenie, że oferent przyjął do wiadomości, iż przedmiot sprzedaży nie jest objęty rękojmią ani gwarancją z tytułu sprzedaży.
 - K) Oświadczenie, że oferent jest związany ofertą przez czas określony trwania procedury konkursowej i zobowiązuje się w przypadku wyboru jego oferty do stawienia się przed notariuszem, w terminie określonym przez syndyka, w celu zawarcia umowy sprzedaży,
 - L) W przypadku, gdy oferent jest przedsiębiorcą, do oferty należy załączyć dokument stwierdzający podstawy prawne działalności gospodarczej, tj.:

w odniesieniu do podmiotów krajowych:

- aktualny wpis do CEIDG,
- aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego,

w odniesieniu do osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej:

- kserokopię dowodu osobistego,

w odniesieniu do podmiotów zagranicznych:

- aktualny odpis z właściwego rejestru albo inny równoważny dokument potwierdzający status prawny oferenta,

- zezwolenie albo promesę zezwolenia, o których mowa w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, jeżeli ich uzyskanie jest wymagane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Pełnomocnictwo udzielone przez podmioty zagraniczne powinno być przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.

3. Oferty wraz ze wszystkimi wymaganymi przez syndyka masy upadłości załącznikami muszą być sporządzone w języku polskim bądź przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.

4. W przypadku spółek działających na podstawie Kodeksu spółek handlowych do oferty należy dołączyć uchwałę właściwego organu, jeżeli jej podjęcie jest wymagane zgodnie z przepisami prawa, umową albo statutem oferenta.

5. Oferta wraz z załącznikami, stanowiącymi jej integralną część, powinna być podpisana przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu oferenta.

6. Do składania ofert mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, utworzone zgodnie z przepisami prawa, którym odrębne przepisy prawa przyznają zdolność prawną.

7. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się z upływem terminu do składania ofert i upływa dla oferentów, których oferty nie zostały wybrane, z chwilą wyboru oferty lub z chwilą zamknięcia konkursu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

8. Zamknięcie konkursu bez wybrania którejkolwiek z ofert może nastąpić z następujących przyczyn:

- a) w przypadku, gdy wszystkie złożone oferty nie spełniają wymogów formalnych przewidzianych w regulaminie, a w szczególności, gdy oferty zawierają niższą cenę niż cena wywoławcza,
- b) odwołania, przerwania lub unieważnienia konkursu.

9. Syndyk zastrzega sobie prawo do wydłużenia terminu do składania ofert bez uzasadnienia.

10. Oferty wadliwe, sprzeczne z warunkami regulaminu i ogłoszenia, niekompletne, złożone po terminie zostaną odrzucone i nie będą uwzględniane przy rozstrzygnięciu postępowania.

11. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma te same skutki prawne, jakie ma sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym, zgodnie z art. 313 prawa upadłościowego.

Zasady konkursu ofert

§ 3

1. Procedura konkursu ofert zostanie przeprowadzona, jeżeli została złożona przynajmniej jedna oferta.

2. Oferta jest ważna, jeżeli została złożona w terminie określonym w niniejszym regulaminie oraz odpowiada wszystkim wymogom formalnym przewidzianym przez niniejszy regulamin.

3. Konkurs ofert przeprowadzany jest w następujących etapach:

- a) Pierwszy etap obejmuje czynności syndyka, które polegają na zamieszczeniu ogłoszenia o sprzedaży w Internecie.
- b) Drugi etap polega na zgłaszaniu przez oferentów w Kancelarii syndyka pisemnych ofert wraz z dowodem wpłaty wadium.
- c) Trzeci etap obejmuje wybór oferty. W tej części procedury konkursu Syndyk dokonuje otwarcia ofert, zapoznaje się z ich treścią, sprawdza czy złożone oferty spełniają wymogi formalne stawiane przez niniejszy regulamin. Następnie Syndyk ocenia atrakcyjność ofert. Część ta jest jawna dla oferentów, jednakże o jej wynikach, czyli o przyjęciu bądź odrzuceniu oferty, oferenci zostaną dodatkowo zawiadomieni przez syndyka.
- d) W przypadku złożenia równorzędnych ofert dopuszcza się możliwość przeprowadzenia dodatkowej licytacji ustnej, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 regulaminu.
- e) Wybór Oferenta, który zaoferuje najkorzystniejszą cenę nabycia nieruchomości.
- f) Podpisanie umowy sprzedaży nieruchomości.
- g) Wydanie przedmiotu sprzedaży.

4. Najkorzystniejszą ofertą złożoną na zakup przedmiotu sprzedaży jest oferta, w której oferent zaoferował najwyższą cenę zakupu.

5. O sprzedaży nieruchomości syndyk zawiadamia właściwy Sąd upadłościowy oraz upadłego.

6. Zawiadomienia w toku postępowania sprzedażowego mogą być równoważnie dokonywane przez Syndyka za pośrednictwem telefonu, e-mail lub pisemnie.

7. W przypadku złożenia jednej lub kilku ofert pisemnych na zakup nieruchomości, które umożliwiają wybór oferty bez konieczności przeprowadzenia licytacji, Syndyk dokonuje spośród nich wyboru najkorzystniejszej oferty. Wybór oferty następuje w terminie 7 dni liczonych od dnia następującego po upływie terminu do składania ofert.

8. Decyzja o wyborze oferty jest ostateczna i nie służy od niej odwołanie.

Zasady wpłaty wadium, jego wysokości oraz tryb zwrotu lub przepadku na rzecz masy upadłości

§ 4

1. Warunkiem przyjęcia oferty do rozpoznania jest wpłata wadium wynoszącego 10% ceny wywoławczej przedmiotu sprzedaży na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w ogłoszeniu o sprzedaży. Data wpływu wadium na rachunek masy upadłości nie może być późniejsza od ostatecznego terminu składania ofert.

2. Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków na rachunek bankowy masy upadłości.

3. W tytule przelewu wadium oferent zobowiązany jest wskazać: 'Wadium - XIV Gup 1022/21 - Partyzancka 24A/26/28 - [NAZWA OFERENTA]'. Brak precyzyjnego opisu przelewu, uniemożliwiający przypisanie wpłaty do konkretnej oferty w terminie składania ofert, może skutkować uznaniem, że wadium nie zostało skutecznie wniesione, co prowadzi do odrzucenia oferty.

4. Wadium, wniesione przez Oferenta, który wygrał postępowanie, zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia nieruchomości.

5. Wadium ulega przepadkowi, jeżeli Oferent:

- a) który wygrał postępowanie, uchyli się od zawarcia umowy w wyznaczonym przez Syndyka terminie;
 - b) który wygrał postępowanie i nie stawia się w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez Syndyka w terminie określonym w niniejszym Regulaminie;
 - c) który wygrał postępowanie, nie dokona wpłaty pozostałej do uiszczenia ceny zakupu w zakresie określonym w Regulaminie terminie;
 - d) dokona cofnięcia oferty w toku postępowania sprzedażowego, niezależnie od jego etapu.
6. Oferentom, których oferty nie zostały wybrane, wadium zostanie zwrócone w terminie 7 dni roboczych od dnia rozstrzygnięcia konkursu ofert (wyboru najkorzystniejszej oferty) lub jego zamknięcia bez dokonania wyboru, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez oferenta w treści złożonej oferty.
7. Kwota zwracanego wadium nie podlega waloryzacji. Od wpłaconego wadium nie przysługują odsetki.
8. Wadium nie stanowi zadatku w rozumieniu art. 394 Kodeksu cywilnego.

Zasady ustnej licytacji

§ 5

1. W przypadku złożenia ofert równorzędnych syndyk kwalifikuje te oferty do licytacji ustnej.
2. Za oferty równorzędne uważa się oferty złożone w wyznaczonym przez regulamin terminie, odpowiadające wszystkim wymogom formalnym niniejszego regulaminu oraz zawierające taką samą cenę zakupu przedmiotu sprzedaży.
3. Licytacja ustna odbywa się w ciągu 7 dni od dnia zawiadomienia przez Syndyka oferentów zakwalifikowanych do licytacji ustnej o miejscu i terminie licytacji. Uczestnicy zobowiązani są do potwierdzenia swojej obecności w terminie 3 dni przed datą wyznaczonej licytacji za pośrednictwem wiadomości e-mail na adres: joannagalazka@protonmail.com.
4. Oferenci zakwalifikowani do licytacji ustnej mogą odmówić wzięcia udziału w licytacji, przy czym zobowiązani są do zawiadomienia Syndyka o tym fakcie na 3 dni przed wyznaczonym terminem licytacji za pośrednictwem wiadomości e-mail na adres: joannagalazka@protonmail.com.
5. W przypadku gdy wszyscy oferenci zakwalifikowani do licytacji ustnej odmówią udziału w licytacji, syndyk dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej cenowo złożonej w formie pisemnej z uwzględnieniem kryterium daty wpływu.
6. Ceną wyjściową w licytacji ustnej jest najwyższa cena zaoferowana w równorzędnych ofertach pisemnych.
7. Licytacja rozpoczyna się od wywołania ceny najwyższej spośród zaoferowanych przez oferentów w ofertach pisemnych.
8. Pierwsze postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 000,00 zł. Wysokość kolejnych postąpień jest dowolna, jednak każde kolejne postąpienie nie może być niższe niż 1 000,00 zł.
9. Zaoferowana cena przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji zaoferuje cenę wyższą.
10. Z przebiegu licytacji syndyk sporządza protokół, pod którym podpisują się wszyscy uczestnicy.
11. Syndyk udzieli przybicia temu uczestnikowi licytacji, który zaoferował najwyższą cenę, jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszego postąpienia nikt z pozostałych uczestników ustnej licytacji nie zaoferuje wyższej ceny.

12. W przypadku niezgłoszenia wyższej kwoty przez zakwalifikowanych do licytacji ustnej oferentów syndyk dokona wyboru jednej z równorzędnych ofert, kierując się datą i godziną wpływu oferty do Kancelarii syndyka, chyba że syndyk postanowi zamknąć konkurs bez wyboru oferty.

Warunki zapłaty ceny oraz zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości

§ 6

1. Po dokonaniu wyboru najkorzystniejszej oferty oraz zawiadomieniu Oferenta, którego oferta została wybrana, Oferent zobowiązany jest do uiszczenia ceny sprzedaży pomniejszonej o wpłacone wadium w terminie 3 dni przed podpisaniem aktu notarialnego na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w ogłoszeniu o sprzedaży albo w zawiadomieniu o wyborze oferty.

2. Zawarcie umowy sprzedaży następuje w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez Syndyka w zawiadomieniu o wyborze oferty. Koszty zawarcia aktu notarialnego oraz sporządzenia umowy sprzedaży pokrywa nabywca.

3. Nie ma możliwości zapłaty przez potrącenie.

4. Cena sprzedaży nie podlega rozłożeniu na raty.

5. Wydanie przedmiotu sprzedaży nastąpi po zawarciu umowy sprzedaży, z uwzględnieniem aktualnego stanu faktycznego i prawnego przedmiotu sprzedaży.

6. Nabywca zobowiązany jest do poniesienia wszystkich kosztów związanych z zawarciem umowy sprzedaży oraz przeniesieniem prawa własności, w tym w szczególności: taksy notarialnej, kosztów wypisów aktu notarialnego (w tym wypisów dla syndyka i do właściwych akt sądowych), podatku od czynności cywilnoprawnych (o ile wystąpi), opłat sądowych za dokonanie w księdze wieczystej wszelkich niezbędnych wpisów oraz wykreśleń (w tym wykreśleń hipotek i innych obciążeń), a także kosztów ewentualnej warunkowej umowy sprzedaży i zawiadomień podmiotów uprawnionych do pierwokupu.

7. Jeżeli nabywca nie stawia się we wskazanej Kancelarii Notarialnej w wyznaczonym terminie w celu podpisania umowy sprzedaży, oznaczać to będzie odstąpienie od zawarcia umowy i przepadek wadium na rzecz masy upadłości. O przepadku wadium syndyk zawiadamia oferenta pisemnie.

8. Umowa zostanie zawarta w terminie do 3 miesięcy od dnia wyboru oferty.

9. Syndyk nie ponosi odpowiedzialności za wady fizyczne i prawne nieruchomości ani za ewentualne różnice między stanem faktycznym a dokumentacją. Nabywca oświadcza, że zna stan prawny i faktyczny nieruchomości i nie będzie dochodził wobec masy upadłości ani syndyka roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji.

10. Syndyk nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia wynikające z przyczyn niezależnych, w szczególności z działań lub zaniechań sądu, notariusza, banku lub organów administracji.

11. W przypadku zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, zastrzegającej prawo pierwokupu na rzecz uprawnionego podmiotu (w szczególności Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego, współwłaściciela lub innego uprawnionego podmiotu), wszelkie koszty związane z przygotowaniem i zawarciem tej umowy, w tym opłaty notarialne, sądowe, podatkowe i inne, ponosi oferent, którego oferta została wybrana.

12. W razie wykonania prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot, oferentowi nie przysługuje żadne roszczenie o zwrot poniesionych kosztów ani od syndyka, ani od masy upadłości.

13. Wykonanie prawa pierwokupu nie stanowi podstawy do żądania odszkodowania, zwrotu kosztów ani uznania postępowania konkursowego za nieważne.

Postanowienia końcowe

§ 7

1. Ogłoszenie oraz warunki konkursu ofert 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.
4. Syndyk nie ujawnia informacji związanych z przebiegiem badania, oceny i porównywania treści złożonych ofert, z wyjątkiem informacji zamieszczonych w protokole.
5. Syndyk zastrzega, że doręczenia dokonane na adres e-mail wskazany przez oferenta na potrzeby procedury konkursowej uważa się za skuteczne w dniu wysłania wiadomości. Brak potwierdzenia odbioru wiadomości e-mail nie wpływa na skuteczność doręczenia.
6. Syndyk zastrzega sobie prawo do odstąpienia od sprzedaży w każdym czasie do chwili podpisania aktu notarialnego bez obowiązku zwrotu poniesionych przez oferentów kosztów uczestnictwa w postępowaniu. Syndyk korzysta z powyższego uprawnienia z uwzględnieniem interesu masy upadłości i wierzycieli, a czynność ta podlega kontroli w trybie skargi na czynności syndyka, o której mowa w art. 491¹²a ustawy - Prawo upadłościowe.
7. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy ustawy Prawo upadłościowe i Kodeksu cywilnego.
8. Regulamin obowiązuje od dnia jego podpisania.

§ 8 Klauzula informacyjna RODO

1. Administratorem danych osobowych oferentów jest Syndyk Joanna Gałązka (nr licencji 930) z siedzibą w Łodzi przy Al. 1 Maja 87 p. 211. Kontakt z administratorem danych możliwy jest pod adresem e-mail: joannagalazka@protonmail.com.
2. Dane osobowe (w tym imię, nazwisko, PESEL/NIP, adres oraz dane kontaktowe wskazane w ofercie) przetwarzane są wyłącznie w celu przeprowadzenia procedury pisemnego konkursu ofert oraz ewentualnego zawarcia umowy sprzedaży składników majątkowych wchodzących w skład masy upadłości.
3. Podstawą prawną przetwarzania danych jest:
 - a) art. 6 ust. 1 lit. b RODO - podjęcie działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy;
 - b) art. 6 ust. 1 lit. c RODO - wypełnienie obowiązków prawnych ciążących na syndyku, wynikających z ustawy Prawo upadłościowe.
4. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednak niezbędne do złożenia ważnej oferty i udziału w konkursie ofert.
5. Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do przeprowadzenia konkursu, zawarcia i rozliczenia umowy, a po tym czasie przez okres wymagany przepisami prawa o archiwizacji dokumentacji postępowań upadłościowych.

6. Każdemu oferentowi przysługuje prawo dostępu do swoich danych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego (Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych).

7. Dane osobowe mogą być udostępniane podmiotom uprawnionym do ich otrzymania na mocy przepisów prawa, w szczególności właściwemu Sądowi upadłościowemu, upadłemu w ramach zawiadomień o toku postępowania, notariuszowi, podmiotom obsługującym rachunek bankowy masy upadłości, operatorom pocztowym, firmom kurierskim oraz podmiotom świadczącym obsługę administracyjną lub informatyczną na rzecz syndyka, jeżeli będzie to niezbędne do przeprowadzenia procedury sprzedaży.

8. Złożenie oferty jest równoznaczne z potwierdzeniem zapoznania się z niniejszą klauzulą informacyjną.