

REGULAMIN SPRZEDAŻY
nieruchomości i praw do nieruchomości wchodzących w skład masy upadłości
Powszechnej Spółdzielni Spożywców „ZORZA” w upadłości
w trybie pisemnych konkursów ofert

Postanowienia ogólne

1. Sprzedaż z wolnej ręki jest przeprowadzana w związku z postępowaniem upadłościowym Powszechnej Spółdzielni Spożywców „ZORZA” w upadłości, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim, V Wydział Gospodarczy, Sekcję ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, pod sygnaturą akt PT1P/GUp/1/2026.
2. Sprzedaż prowadzi syndyk Joanna Gałązka, nr licencji doradcy restrukturyzacyjnego 930.
3. Sprzedaż następuje na podstawie ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe, przepisów Kodeksu cywilnego oraz postanowienia sędziego-komisarza zezwalającego na sprzedaż.
4. W razie rozbieżności pomiędzy niniejszym Regulaminem a treścią postanowienia sędziego-komisarza pierwszeństwo mają warunki określone w postanowieniu sędziego-komisarza.
5. Każdy ze składników wskazanych w § 1 ust. 2 pkt 1-7 stanowi odrębny przedmiot sprzedaży i jest oferowany w odrębnym konkursie ofert, z wyjątkiem praw dotyczących nieruchomości przy ul. Prymasa Wyszyńskiego 26 oraz przy ul. Wyszyńskiego 22A, które są sprzedawane łącznie jako jedna funkcjonalna całość.

§ 1. Przedmiot sprzedaży i ceny wywoławcze

1. Sprzedaż zostanie przeprowadzona przez syndyka w trybie pisemnych konkursów ofert, na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.
2. Przedmiotami sprzedaży są:
 - 1) **Radomsko, ul. Targowa 1** - prawo użytkowania wieczystego działki nr 10/2, obręb 26, o powierzchni 0,0695 ha, wraz z prawem własności budynku handlowo-usługowego stanowiącego odrębną nieruchomość, objętych księgą wieczystą nr PT1R/00041299/8.
 - 2) **Radomsko, ul. 11 Listopada 14A** - prawo użytkowania wieczystego działki nr 22/2, obręb 9, o powierzchni 0,0583 ha, wraz z prawem własności dwóch budynków handlowo-usługowych stanowiących odrębne nieruchomości, objętych księgą wieczystą nr PT1R/00047221/3.
 - 3) **Radomsko, ul. Jagiellońska 18A** - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego o powierzchni 86,95 m²; dla lokalu nie jest prowadzona odrębna księga wieczysta, natomiast grunt i budynek, w którym lokal jest położony, objęte są księgą wieczystą nr PT1R/00082562/2.
 - 4) **Radomsko, ul. Łokietka 9/6** - prawo własności lokalu niemieszkalnego o powierzchni 146,00 m², objętego księgą wieczystą nr PT1R/00088592/3, wraz z udziałem 14600/103400 w prawie użytkowania wieczystego działek nr 178/43 i 178/61 oraz w prawie własności części wspólnych budynku, objętych księgą wieczystą nr PT1R/00082977/4.
 - 5) **Radomsko, ul. Prymasa Wyszyńskiego 26 oraz ul. Wyszyńskiego 22A** - prawo użytkowania wieczystego działek nr 5/5 i 6/3, obręb 27, o łącznej powierzchni 0,0354 ha, wraz z prawem własności budynku handlowo-usługowego posadowionego na działce nr 6/3, objętych księgami wieczystymi nr PT1R/00076526/3 i PT1R/00043157/5, sprzedawanych łącznie.
 - 6) **Radomsko, ul. Reymonta 47** - prawo użytkowania wieczystego działki nr 3/2, obręb 18, o powierzchni 0,0345 ha, wraz z prawem własności dwóch budynków handlowo-usługowych stanowiących odrębne nieruchomości, objętych księgą wieczystą nr PT1R/00050353/1.

7) Radomsko, ul. Targowa 10 / Krakowska 53 - prawo własności nieruchomości gruntowej obejmującej działkę nr 192/2, obręb 26, o powierzchni 0,0953 ha, zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym, objętej księgą wieczystą nr PT1R/00108813/6.

3. Cena wywoławcza dla danego przedmiotu sprzedaży zostanie każdorazowo wskazana w ogłoszeniu o sprzedaży.

§ 2. Ogłoszenie, informacje i oględziny

1. Syndyk zamieszcza ogłoszenie o sprzedaży na co najmniej trzech portalach internetowych przeznaczonych do publikowania ofert sprzedaży nieruchomości.

2. Osoby zainteresowane zakupem mogą uzyskać bliższe informacje dotyczące przedmiotu sprzedaży oraz uzgodnić termin jego oględzin pod numerem telefonu 519 332 407 albo za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: ppszorza@pro.onet.pl

3. Operaty szacunkowe oraz dokumenty dotyczące stanu prawnego przedmiotów sprzedaży są udostępniane zainteresowanym wyłącznie do wglądu w siedzibie Powszechnej Spółdzielni Spożyców „ZORZA” w upadłości w Radomsku przy ul. Reymonta 47, po uprzednim telefonicznym lub mailowym uzgodnieniu terminu.

4. Oferty należy składać w zamkniętej kopercie w Kancelarii syndyka w Łodzi przy Al. 1 Maja 87, pokój 211, osobiście albo przesyłką pocztową lub kurierską. O zachowaniu terminu decyduje data i godzina wpływu oferty do Kancelarii syndyka, a nie data jej nadania.

5. Koperta powinna być oznaczona nazwą postępowania, sygnaturą akt oraz dopiskiem: „Oferta zakupu – nie otwierać”, ze wskazaniem nieruchomości, której dotyczy oferta.

6. Termin składania ofert i termin ich otwarcia określa każdorazowo ogłoszenie o sprzedaży.

§ 3. Wymogi formalne oferty

1. Oferta powinna zawierać:

- imię i nazwisko albo firmę oferenta, adres zamieszkania albo siedziby oraz datę sporządzenia oferty;
- numer PESEL albo NIP, a w przypadku podmiotu wpisanego do rejestru również numer KRS;
- adres do doręczeń, numer telefonu i adres e-mail;
- jednoznaczne określenie przedmiotu sprzedaży, którego dotyczy oferta;
- oferowaną cenę nabycia netto, nie niższą od ceny wywoławczej obowiązującej w danym konkursie;
- oświadczenie, że oferent przyjmuje do wiadomości, iż do zaoferowanej ceny netto zostanie doliczony podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli sprzedaż danego przedmiotu będzie podlegała opodatkowaniu tym podatkiem;
- dowód wpłaty wadium oraz numer rachunku bankowego, na który wadium ma zostać zwrócone;
- oświadczenie o zapoznaniu się z Regulaminem, ogłoszeniem i dokumentacją oraz o ich akceptacji bez zastrzeżeń;
- oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu sprzedaży, w tym o dokonaniu oględzin albo rezygnacji z nich na własne ryzyko;
- w przypadku nieruchomości objętej umową najmu - oświadczenie o zapoznaniu się z udostępnioną treścią umowy najmu i akceptacji wynikających z niej praw i obowiązków;

- oświadczenie o przyjęciu do wiadomości, że sprzedaż następuje z wyłączeniem rękojmi za wady fizyczne i prawne oraz bez udzielania gwarancji, w zakresie dopuszczalnym przez prawo;
- oświadczenie o związaniu ofertą do czasu zakończenia konkursu, a w razie wyboru oferty - do dnia zawarcia umowy sprzedaży;
- oświadczenie o zobowiązaniu się do stawienia przed notariuszem wskazanym przez syndyka i zawarcia umowy w wyznaczonym terminie;
- oświadczenie, że środki przeznaczone na nabycie pochodzą z legalnych źródeł;
- oświadczenie, że oferent, osoby go reprezentujące oraz beneficjenci rzeczywiści nie są objęci sankcjami krajowymi ani międzynarodowymi uniemożliwiającymi zawarcie transakcji;
- oświadczenie o rezygnacji z dochodzenia wobec masy upadłości i syndyka roszczeń odszkodowawczych związanych ze zmianą, odwołaniem, unieważnieniem albo zamknięciem konkursu bez wyboru oferty;
- podpis oferenta albo osób uprawnionych do jego reprezentacji.

2. Do oferty należy dołączyć aktualny dokument potwierdzający sposób reprezentacji oferenta, jeżeli nie wynika on z publicznie dostępnego rejestru, oraz pełnomocnictwo, jeżeli oferta jest składana przez pełnomocnika.

3. W przypadku spółki do oferty należy dołączyć uchwałę właściwego organu, jeżeli jest wymagana do nabycia przedmiotu sprzedaży.

4. Dokumenty sporządzone w języku obcym powinny zostać złożone wraz z tłumaczeniem na język polski wykonanym przez tłumacza przysięgłego.

5. Oferent zagraniczny składa dokumenty wymagane przepisami prawa polskiego, w tym zezwolenie lub promesę zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, jeżeli są wymagane.

6. Syndyk może zażądać przedstawienia dokumentów potwierdzających zdolność oferenta do sfinansowania transakcji oraz dokumentów i informacji wymaganych dla celów identyfikacji oferenta, beneficjenta rzeczywistego, źródła pochodzenia środków lub wykonania obowiązków wynikających z przepisów o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu.

7. Oferta wadliwa, niekompletna, sprzeczna z Regulaminem lub ogłoszeniem, złożona po terminie, bez skutecznego wniesienia wadium albo budząca istotne wątpliwości co do tożsamości oferenta, źródła środków lub możliwości sfinansowania transakcji podlega odrzuceniu.

§ 4. Wadium

1. Warunkiem rozpoznania oferty jest wpłata wadium w wysokości 15% ceny wywoławczej danego przedmiotu sprzedaży.

2. Wadium należy wpłacić na rachunek bankowy masy upadłości nr Wadium uważa się za skutecznie wniesione, jeżeli najpóźniej w dniu i o godzinie wskazanych w ogłoszeniu jako termin składania ofert kwota wadium zostanie zaksięgowana na rachunku masy upadłości.

3. Wadium oferenta, którego oferta zostanie wybrana, zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży.

4. Wadium przepada na rzecz masy upadłości, jeżeli wybrany oferent: cofnie ofertę, uchyli się od zawarcia umowy, nie stawia się u notariusza w wyznaczonym terminie, nie uiści pozostałej części ceny w terminie albo nie przedstawi wymaganych dokumentów i informacji koniecznych do zawarcia umowy.

5. Wadia pozostałych oferentów zostaną zwrócone w terminie 7 dni roboczych od dnia zakończenia konkursu. Zwracane wadium nie podlega waloryzacji ani oprocentowaniu.

§ 5. Przebieg konkursu ofert

1. Konkurs zostanie przeprowadzony, jeżeli zostanie złożona co najmniej jedna ważna oferta.
2. Po upływie terminu składania ofert syndyk dokonuje ich otwarcia, sprawdza wymogi formalne i ocenia oferty, kierując się w pierwszej kolejności wysokością zaoferowanej ceny oraz interesem masy upadłości.
3. Syndyk może odmówić wyboru oferty, mimo zaoferowania najwyższej ceny, jeżeli istnieją uzasadnione wątpliwości co do zdolności oferenta do sfinansowania transakcji, legalności pochodzenia środków, możliwości wykonania umowy lub zgodności transakcji z interesem masy upadłości.
4. Jeżeli złożono dwie lub więcej ważnych ofert z taką samą najwyższą ceną, syndyk może przeprowadzić ustną licytację pomiędzy tymi oferentami.
5. O miejscu i terminie licytacji syndyk zawiadamia zakwalifikowanych oferentów telefonicznie, pocztą elektroniczną lub pisemnie.
6. Cenę wywoławczą w licytacji stanowi najwyższa cena zaoferowana w ofertach pisemnych. Minimalne postąpienie wynosi 1 000,00 zł.
7. Syndyk udziela przybicia oferentowi, który zaoferował najwyższą cenę, jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszych postąpień nikt nie zaoferuje ceny wyższej.
8. Z przebiegu konkursu i ewentualnej licytacji sporządza się protokół.
9. Oferenci zostaną zawiadomieni o wyniku konkursu telefonicznie, pocztą elektroniczną lub pisemnie.
10. W razie uchylenia się wybranego oferenta od zawarcia umowy, niezapłacenia ceny albo niespełnienia warunków wymaganych do zawarcia transakcji, syndyk może - lecz nie jest zobowiązany - wybrać kolejną ofertę według wysokości zaoferowanej ceny, o ile oferta ta nadal wiąże oferenta i jej wybór jest zgodny z interesem masy upadłości; w przeciwnym razie syndyk może ogłosić nowy konkurs.
11. Decyzja syndyka o wyborze oferty jest ostateczna i nie przysługuje od niej odwołanie.

§ 6. Zapłata ceny i zawarcie umowy

1. Wybrany oferent zobowiązany jest zapłacić cenę sprzedaży, pomniejszoną o wpłacone wadium, w terminie wskazanym przez syndyka, nie później jednak niż na 3 dni kalendarzowe przed terminem zawarcia umowy sprzedaży.
2. Zapłata ceny następuje wyłącznie przelewem na rachunek bankowy masy upadłości. Wyłączona jest możliwość potrącenia wierzytelności oferenta z ceną sprzedaży.
3. Umowa sprzedaży zostanie zawarta w formie aktu notarialnego, w kancelarii notarialnej wskazanej przez syndyka.
4. Wszelkie koszty zawarcia umowy, podatki, opłaty sądowe i koszty wpisów lub wykreśleń w księgach wieczystych ponosi nabywca.
5. Wydanie przedmiotu sprzedaży nastąpi w terminie i na zasadach określonych w umowie sprzedaży, po zapłacie całej ceny.
6. Nabywca przejmuje przedmiot sprzedaży w stanie istniejącym w dniu wydania, z uwzględnieniem praw i obowiązków wynikających z obowiązujących umów najmu, jeżeli dotyczą danego składnika i nie wygasną wskutek sprzedaży.
7. Cena zaoferowana przez nabywcę stanowi cenę netto. Jeżeli sprzedaż danego przedmiotu będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, nabywca będzie zobowiązany do zapłaty ceny powiększonej o należny podatek VAT według stawki właściwej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

§ 7. Skutki sprzedaży i wyłączenie odpowiedzialności

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym wywołuje skutki sprzedaży egzekucyjnej określone w art. 313 Prawa upadłościowego.
2. Oferent przyjmuje do wiadomości, że opis przedmiotu sprzedaży zawarty w ogłoszeniu i dokumentacji ma charakter informacyjny i nie zastępuje własnego badania stanu faktycznego i prawnego.
3. W zakresie dopuszczalnym przez obowiązujące przepisy wyłącza się odpowiedzialność masy upadłości i syndyka z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu sprzedaży.

§ 8. Postanowienia końcowe

1. Syndyk może przed upływem terminu składania ofert zmienić, odwołać lub unieważnić konkurs, a także przedłużyć termin składania ofert, bez podania przyczyny.
2. Konkurs może zostać zamknięty bez wyboru którejkolwiek z ofert, w szczególności gdy przemawia za tym interes masy upadłości.
3. Syndyk nie jest zobowiązany do przyjęcia złożonej oferty. Odmowa przyjęcia oferty nie wymaga uzasadnienia.
4. Oferentowi nie przysługują wobec masy upadłości ani syndyka roszczenia odszkodowawcze z tytułu zmiany, odwołania, unieważnienia, przedłużenia lub zamknięcia konkursu bez wyboru oferty.
5. Syndyk nie ujawnia informacji związanych z badaniem, oceną i porównywaniem ofert, z wyjątkiem informacji zamieszczonych w protokole.
6. W sprawach nieuregulowanych Regulaminem stosuje się przepisy Prawa upadłościowego, Kodeksu cywilnego oraz warunki określone w postanowieniu sędziego-komisarza.
7. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego podpisania.

Joanna Gałązka
Elektronicznie
podpisany przez
Joanna Gałązka
Data: 2026.07.31
12:37:55 +02'00'

Joanna Gałązka
syndyk masy upadłości