

## Warunki konkursu pisemnych ofert na sprzedaż

### udziału w prawie własności nieruchomości

wchodzącego w skład masy upadłości **Mariusza Świątk**a

osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

w ramach postępowania upadłościowego **sygn. akt KR1S/GUp/48/2024**

### I. Przedmiot i podstawa sprzedaży

**Przedmiotem sprzedaży jest udział w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej obejmującej działkę ewidencyjną nr 1854/2 o powierzchni 0,2509 ha, położonej w Woli Filipowskiej, gminie Krzeszowice, powiecie krakowskim, województwie małopolskim, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach prowadzi księgę wieczystą numer **KR2K/00060371/6**.**

Sprzedaż nieruchomości następuje z wolnej ręki i dokonywana jest przez syndyka na podstawie zezwolenia Sędziego-komisarza udzielonego postanowieniem z dnia 24 czerwca 2025 r. sygn. akt KR1S/GUp/48/2024. **Podstawą prawną sprzedaży jest art. 311 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe oraz inne właściwe przepisy prawa.**

### II. Cena wywoławcza

**Cena wywoławcza udziału w nieruchomości wynosi 46.500,00 zł** (słownie: czterdzieści sześć tysięcy pięćset złotych i zero groszy).

### III. Sposób i termin składania ofert

1. Pisemne oferty należy składać w języku polskim osobiście lub za pośrednictwem przesyłki pocztowej lub kurierskiej w zamkniętej, opieczetowanej kopercie z napisem: „*Oferta konkurs Wola Filipowska KR1S/GUp/48/2024*” i dopiskiem „**NIE OTWIERAĆ**”, w terminie **do dnia 27 października 2025 r.** (decyduje data wpływu przesyłki do kancelarii syndyka) na adres: **Łukasz Zagórski - Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego, ul. św. Marka 7-9/2, 31-012 Kraków.**
2. Oferent może złożyć wyłącznie jedną ofertę.
3. Oferent sam ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
4. Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłacenie wadium w wysokości **5.000,00 zł** (słownie: pięć tysięcy złotych i zero groszy).



5. Wadium należy wpłacić na rachunek bankowy masy upadłości **Mariusza Świątka** numer konta **11 1090 2590 0000 0001 5805 1405** w Santander Bank Polska S.A. tytułem „*Wadium do konkursu nieruchomości Wola Filipowska*” w terminie do **27 października 2025 r.** pod rygorem odrzucenia oferty (decyduje data wpływu wadium na rachunek bankowy).
6. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta zostanie przyjęta, podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia, a pozostałym uczestnikom konkursu zostanie zwrócone w terminie do siedmiu dni od daty rozstrzygnięcia konkursu.
7. Syndyk zachowa wpłacone wadium, jeżeli oferent, którego oferta została przyjęta, nie dokona wpłaty całej ceny lub uchyli się od zawarcia umowy w terminie do trzech miesięcy od daty rozstrzygnięcia konkursu.

#### **IV. Oferta - wymogi formalne**

Oferta pisemna, *pod rygorem odrzucenia*, powinna zawierać, co najmniej:

1. Pełne dane oferenta: firmę lub imię i nazwisko, dokładny adres oraz numer PESEL, NIP lub KRS oferenta.
2. Aktualny dokument wskazujący status prawny oferenta (w przypadku osób fizycznych kopia dowodu osobistego, a w przypadku przedsiębiorców zaświadczenie o wpisie do ewidencji lub aktualny odpis z KRS) wraz z oświadczeniem, że wszystkie wpisy oraz dane w nich zawarte na dzień składania oferty są nadal aktualne.
3. Kopię dowodu wpłaty wadium przez oferenta.
4. Numer rachunku bankowego, na który należy dokonać ewentualnego zwrotu wadium.
5. Oferowaną cenę (dokładne oznaczenie kwoty), która nie może być niższa niż cena wywoławcza oraz warunki płatności z określeniem terminu wpłaty pozostałej części oferowanej ceny, który nie może być późniejszy niż trzy miesiące od rozstrzygnięcia konkursu i przypadać najpóźniej na dzień poprzedzający przeniesienie własności na rzecz oferenta przez syndyka.
6. Oryginalne podpisy oferenta lub osób upoważnionych do reprezentowania oferenta zgodnie z aktualnym wpisem do właściwego rejestru i zasadami reprezentacji.
7. Wszelkie zezwolenia (promesy) lub zgody, jeżeli ze względu na osobę czy formę prawną nabywcy są one prawem wymagane według stanu na dzień składania oferty.
8. Oświadczenie, że w stosunku do oferenta nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 157a ust. 2 Prawa upadłościowego.
9. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z przedmiotem oraz warunkami konkursu, w pełni je akceptuje i nie wnosi żadnych zastrzeżeń z tego tytułu.



10. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z operatem szacunkowym z dnia 9 sierpnia 2024 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Magdalenę Ślufarską, określającego wartość będącego przedmiotem sprzedaży udziału w nieruchomości w szczególności, że znany jest mu aktualny stan faktyczny i prawny nieruchomości oraz że nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń ani uwag oraz że zrzeka się z tego tytułu do sprzedającego wszelkich roszczeń.
11. Zobowiązanie oferenta do pokrycia wszystkich kosztów i opłat związanych z zawarciem ewentualnej umowy przedwstępnej oraz umowy sprzedaży.
12. Oświadczenie oferenta o posiadaniu wystarczających środków na pokrycie pełnej ceny oraz kosztów zawarcia umowy sprzedaży.
13. Oferta ani żadne oświadczenie w niej zawarte nie może być złożone pod warunkiem.
14. Pełnomocnictwo do złożenia oferty oraz do złożenia wymaganych pisemnych oświadczeń czy też do udziału w ustnej licytacji w dniu 28 października 2025 r. powinno być stwierdzone dokumentem z podpisem notarialnie poświadczonym. Pełnomocnictwa udzielone adwokatom lub radcom prawnym nie wymagają poświadczenia notarialnego złożonego podpisu.

#### **V. Rozstrzygnięcie konkursu - wybór nabywcy**

1. Rozstrzygnięcie konkursu ofert oraz wybór nabywcy nastąpią **w dniu 28 października 2025 r. o godzinie 10<sup>00</sup> w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Łukasza Zagórskiego w Krakowie przy ul. św. Marka 7-9/2.**
2. Konkurs zostanie przeprowadzony przez syndyka. Do czynności związanych z otwarciem i oceną ofert, syndyk może powołać komisję.
3. Przy czynnościach związanych z otwarciem i oceną ofert mogą uczestniczyć oferenci oraz upadła i ich pełnomocnicy.
4. W pierwszej kolejności otwarte zostaną wszystkie złożone oferty w celu ustalenia, czy spełniają wymogi formalne konkursu.
5. W następnej kolejności, nastąpi wybór pisemnej oferty.
6. O wyborze oferty decyduje **zapropozowana cena nabycia.**
7. W przypadku złożenia, co najmniej dwóch spełniających warunki, o których mowa w pkt. III i IV warunków konkursu ofert, równych lub zbliżonych do 10 % wysokości ceny wywoławczej (10% ustalone, jako różnica pomiędzy ceną wyższą a ceną niższą oferty w stosunku do ceny wywoławczej), syndyk może przeprowadzić ustną licytację celem wyłonienia najlepszej oferty.
8. Do przeprowadzenia licytacji wystarczająca jest obecność jednego oferenta, w szczególności tego, który w pisemnej ofercie zaproponował niższą cenę.



9. Licytację przeprowadza, wyboru oferenta i przyjęcia jego oferty złożonej w trakcie licytacji dokonuje syndyk.
10. W trakcie licytacji oferenci, którzy złożyli oferty, działając osobiście lub poprzez właściwie umocowanego pełnomocnika, pod rygorem braku zaproszenia ich do licytacji, będą zgłaszać ustnie kolejne postąpienia ceny zamieszczonej w najkorzystniejszej ofercie (cena wywoławcza), dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie będzie dalszych postąpień. Kwota postąpienia wynosi 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych).
11. Postąpienia zgłaszane będą przez oferentów w kolejności zgodnej z zaoferowaną w pisemnej ofercie złożonej w konkursie ceną, począwszy od oferenta, który zaoferował najniższą cenę. W przypadku równej ceny ofert, o kolejności zgłaszania postąpień decyduje kolejność wpływu wadium do konkursu na rachunek bankowy masy upadłości Mariusza Świątko.
12. Oferent, który nie został wybrany przez syndyka przestaje być związany ofertą.
13. Syndyk zastrzega sobie prawo odwołania lub zamknięcia konkursu bez wybrania oferty, swobodnego wyboru oferty bez przeprowadzania licytacji, jak również unieważnienia konkursu lub licytacji bez podania przyczyny.
14. Konkurs nie dochodzi do skutku w razie braku oferty spełniającej warunki, o których mowa w pkt III i IV.

## **VI. Warunki zawarcia umowy sprzedaży**

1. Umowa sprzedaży powinna zostać zawarta w terminie do trzech miesięcy od daty rozstrzygnięcia konkursu.
2. Zawarcie umowy sprzedaży, na życzenie nabywcy, może zostać poprzedzone zawarciem umowy przedwstępnej.
3. Termin i miejsce zawarcia umowy winno być uzgodnione przez nabywcę z syndykiem, a w przypadku braku takiego uzgodnienia, ostateczny termin i miejsce zawarcia umowy wyznacza syndyk, wzywając nabywcę do stawiennictwa listem poleconym z zachowaniem czternastodniowego terminu.
4. Na nabywcę ciąży obowiązek pokrycia wszystkich kosztów i innych opłat związanych z zawarciem umowy sprzedaży, w szczególności kosztów ewentualnej umowy przedwstępnej oraz umowy sprzedaży jak również kosztami wpisu praw na rzecz nabywcy do księgi wieczystej.
5. Dokumentacja dotycząca upadłego oraz nieruchomości, wskazuje na to, że sprzedaż udziału w nieruchomości nie jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług.
6. Warunkiem zawarcia umowy sprzedaży jest zapłata całej ceny sprzedaży na rachunek bankowy masy, najpóźniej w dniu poprzedzającym zawarcie umowy sprzedaży.
7. Za dzień zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy masy upadłości.



8. Brak zapłaty całej ceny sprzedaży w wyznaczonym terminie daje syndykowi prawo do odstąpienia od zawarcia umowy z winy oferenta.
9. Oferent, z którego winy nie doszło do zawarcia umowy nie może uczestniczyć w kolejnych konkursach lub aukcjach na ten sam przedmiot sprzedaży.

## VII. Inne warunki i informacje

1. Rękojmia za wady prawne i fizyczne jest wyłączona.
2. Ogłoszenie o konkursie ofert zostanie opublikowane, na co najmniej trzy tygodnie przed terminem do składania ofert na co najmniej trzech internetowych portalach branżowych.
3. Szczegółowe informacje o przedmiocie sprzedaży oraz o szczegółowych warunkach konkursu ofert, w tym wymogach formalnych oferty, sposobie wpłacania wadium czy innych warunkach sprzedaży dostępne są w ofercie umieszczonej na stronie internetowej **www.krpu.pl**. Można je będzie również uzyskać w godzinach 9<sup>00</sup> - 15<sup>00</sup> osobiście w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Łukasza Zagórskiego w Krakowie przy ul. św. Marka 7-9/2, a także pocztą elektroniczną. Zapytania należy kierować na adres e-mail: **biuro@zagorski-doradztwo.pl**, ewentualnie telefonicznie pod numerami +48 12 623 54 20 lub +48 12 623 54 21. W kancelarii syndyka można zapoznać się z całą treścią operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości oraz innymi dokumentami dotyczącymi przedmiotu konkursu.
4. Dostęp do nieruchomości nie jest ograniczony.
5. Zgodnie z zawiadomieniem z dnia 11 września 2025 r. Starosta Krakowski wszczął z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za nieruchomość oznaczoną jako działka **nr 1854/3** o powierzchni **0,0998 ha**, obręb Wola Filipowska, jednostka ewidencyjna Krzeszowice, która to działka została wydzielona z działki **nr 1854/2**. Decyzja podziałowa, na dzień sporządzenia niniejszych warunków, nie jest jeszcze ostateczna.
6. Właściciel drugiego udziału w wysokości 1/2 części w prawie własności działki ewidencyjnej nr 1854/2 położonej w Woli Filipowskiej, objętej księgą wieczystą numer KR2K/00060371/6 również rozważa jego sprzedaż. **W sprawie proszę kontaktować się bezpośrednio pod numerem +48 502 587 602.**
7. Oględziny nieruchomości z udziałem syndyka lub jego przedstawiciela możliwe są w dni robocze po ustaleniu konkretnego terminu pocztą elektroniczną kierowaną na adres e-mail: **biuro@zagorski-doradztwo.pl** ewentualnie telefonicznie pod numerem telefonu +48 12 623 54 20 lub +48 608 393 998.

SYNDYK MASY UPADŁOŚCI  
*Łukasz Zagórski*  
Licencja Doradcy Restrukturyzacyjnego nr 21

Kraków, dnia 30 września 2025 r.