

# Warunki konkursu pisemnych ofert na sprzedaż

udziałów w prawie własności nieruchomości

wchodzących w skład mas upadłości

**Katarzyny Jakubowskiej** osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej  
w ramach postępowania upadłościowego **sygn. akt KR1S/GUp/88/2024**

**oraz**

**Anny Stefanko** osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej  
w ramach postępowania upadłościowego **sygn. akt KR1S/GUp/89/2024**

## I. Przedmiot i podstawa sprzedaży

**Przedmiotem sprzedaży są:**

- udział Katarzyny Jakubowskiej wynoszący 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w Skawinie przy ul. Armii Krajowej 18, gm. Skawina, woj. małopolskie, obejmującej działki ewidencyjne nr 5644 i 5645, dla której Sąd Rejonowy w Wieliczce V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z s. w Skawinie prowadzi księgę wieczystą nr **KR3I/00008006/0**,
- udział Anny Stefanko wynoszący 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w Skawinie przy ul. Armii Krajowej 18, gm. Skawina, woj. małopolskie, obejmującej działki ewidencyjne nr 5644 i 5645, dla której Sąd Rejonowy w Wieliczce V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z s. w Skawinie prowadzi księgę wieczystą nr **KR3I/00008006/0**.

**Łączna sprzedaż obu udziałów w prawie własności nieruchomości dokonywana jest przez syndyka w postępowaniach upadłościowych** prowadzonych w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn. akt KR1S/GUp/88/2024 oraz sygn. akt KR1S/GUp/89/2024 na podstawie zezwoleń udzielonych syndykowi odpowiednio postanowieniem Sędziego-komisarza postępowania Katarzyny Jakubowskiej z dnia 17 czerwca 2025 r. sygn. akt KR1S/GUp/88/2024 oraz postanowieniem Sędziego-komisarza postępowania Anny Stefanko z dnia 11 czerwca 2025 r. sygn. akt KR1S/GUp/89/2024 i wywołuje skutki sprzedaży egzekucyjnej.

**Podstawą prawną sprzedaży obu udziałów w prawie własności nieruchomości jest art. 311 ust. 1 i inne ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe oraz inne właściwe przepisy prawa.**



Nieruchomość gruntowa stanowi działkę ewidencyjną nr 5644 o powierzchni 422 m<sup>2</sup> oraz działkę ewidencyjną nr 5645 o powierzchni 425 m<sup>2</sup>, na których posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny. Budynek składa się z przyziemia, parteru, półpiętra oraz nieużytkowego poddasza z możliwością zaadaptowania na cele mieszkalne. Na poziomie przyziemia znajduje się garaż. Razem powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wynosi 275,34 m<sup>2</sup>.

## **II. Cena wywoławcza**

**Cena wywoławcza całego prawa własności nieruchomości (obu udziałów) wynosi łącznie 752.062,50 zł** (słownie: siedemset pięćdziesiąt dwa tysiące sześćdziesiąt dwa złote i pięćdziesiąt groszy), w tym udziału wchodzącego do masy upadłości Katarzyny Jakubowskiej 376.031,25 zł oraz udziału wchodzącego do masy upadłości Anny Stefanko 376.031,25 zł.

## **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 konkursu Dom w Skawinie KRIS/GUp/88/2024 i KRIS/GUp/89/2024*” i dopiskiem „**NIE OTWIERAĆ**”, w terminie **do dnia 14 stycznia 2026 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 **50.000,00 zł** (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych i zero groszy).
5. Wadium należy wpłacić na rachunek bankowy masy upadłości **Katarzyny Jakubowskiej** numer rachunku: **41 1090 2590 0000 0001 5911 0784** w Santander Bank Polska S.A. tytułem „*Wadium do konkursu Dom w Skawinie*” **w terminie do dnia 14 stycznia 2026 r.** pod rygorem odrzucenia oferty (decyduje data wpływu wadium na rachunek bankowy).
6. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta zostanie przyjęta, podlega zaliczeniu w kwocie 25.000,00 zł na poczet ceny nabycia udziału Katarzyny Jakubowskiej oraz w kwocie 25.000,00 zł na poczet ceny nabycia udziału Anny Stefanko, a pozostałym uczestnikom konkursu zostanie niezwłocznie zwrócone w terminie do siedmiu dni od daty rozstrzygnięcia konkursu.
7. Syndyk zachowa wpłacone wadium w kwocie 25.000,00 zł do funduszy masy Katarzyny Jakubowskiej oraz w kwocie 25.000,00 zł do funduszy masy Anny Stefanko, jeżeli oferent którego oferta została przyjęta nie dokona wpłaty całej ceny lub uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży całego prawa własności nieruchomości 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 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 musi być podzielna przez dwa i 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 zarówno w postępowaniu Katarzyny Jakubowskiej jak i w postępowaniu Anny Stefanko.
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 operatami szacunkowymi z dnia 13 sierpnia 2024 r. sporządzonymi przez rzeczoznawcę majątkowego Magdalenę Ślufarską, określającymi wartość będących przedmiotem sprzedaży udziałów w prawie własności 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 15 stycznia 2026 r. powinno być stwierdzone dokumentem z podpisem notarialnie poświadczonym. Pełnomocnictwa udzielone adwokatom i radcom prawnym nie wymagają poświadczenia notarialnego.

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

1. Rozstrzygnięcie konkursu ofert oraz wybór nabywcy nastąpią **w dniu 15 stycznia 2026 r. o godzinie 11<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 upadłe 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 **zaproponowana 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 brutto (10% ustalane, jako różnica pomiędzy ceną wyższej a ceną niższej 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 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych).
11. Postąpienia zgłaszane będą przez oferentów w kolejności zgodnej z zaoferowaną w pisemnej ofercie złożonej w konkursie ceną, poczynawszy 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 Katarzyny Jakubowskiej.



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, łącznie obu udziałów należących do Katarzyny Jakubowskiej oraz Anny Stefanko powinna zostać zawarta w kancelarii notarialnej w Krakowie 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 nabywcy 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 obu upadłych oraz nieruchomości, wskazuje na to, że sprzedaż obu udziałów w nieruchomości nie jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług.
6. Warunkiem zawarcia umowy sprzedaży jest zapłata całych cen sprzedaży na wskazane przez syndyka rachunki bankowe mas upadłości Katarzyny Jakubowskiej oraz Anny Stefanko, najpóźniej w dniu poprzedzającym zawarcie umowy sprzedaży.
7. Za dzień zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy odpowiedniej masy upadłości.
8. Ceny sprzedaży udziałów w prawie własności nieruchomości, wchodzących do mas upadłości Katarzyny Jakubowskiej oraz Anny Stefanko są równe.
9. Brak zapłaty całej ceny sprzedaży w wyznaczonym terminie daje syndykowi prawo do odstąpienia od zawarcia umowy z winy oferenta.
10. 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 rozstrzygnięcia konkursu 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 (12) 623 54 20 lub +(12) 623 54 21. W kancelarii syndyka można zapoznać się z całą treścią operatów szacunkowych określających wartość udziałów w prawie własności nieruchomości oraz innymi dokumentami dotyczącymi przedmiotu konkursu.
4. W nieruchomości aktualnie zamieszkuje Katarzyna Jakubowska wraz z mężem i dwójką małoletnich dzieci, Anna Stefanko oraz babcia upadłych.
5. Oględziny nieruchomości możliwe są w dni robocze po ustaleniu konkretnego terminu bezpośrednio pod numerem +48 **786 200 288** lub pocztą elektroniczną kierowaną na adres e-mail: **biuro@zagorski-doradztwo.pl** ewentualnie telefonicznie pod numerem +48 12 623 54 20 lub +48 608 393 998.

SYNDYK MASY UPADŁOŚCI  
  
Łukasz Zagórski  
Licencja Doradcy Restrukturyzacyjnego nr 21

*Kraków, dnia 2 grudnia 2025 r.*