

REGULAMIN SPRZEDAŻY

W trybie pisemnego zbierania ofert na sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Odolionie przy ul Transportowej 7, gmina Aleksandrów Kujawski, powiat aleksandrowski, województwo kujawsko-pomorskie, oznaczonej jako działka ewidencyjna o nr 43/17 obręb 0011 Odolion o powierzchni 0,1002 ha, dla której prowadzona jest KW o nr WL1A/00041379/1 w postępowaniu upadłościowym Patryka Tomkowicza

- zwanym w dalszej części Regulaminem lub Regulaminem Sprzedaży

§ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejszy Regulamin określa zasady przeprowadzenia Sprzedaży z wolnej ręki w trybie pisemnego zbierania ofert (dalej także jako Sprzedaż) na sprzedaż składnika masy upadłości Patryka Tomkowicza szczegółowo opisanego w § 2 ust. 1 Regulaminu.
2. Sprzedaż ogłasza, organizuje i przeprowadza Kancelaria Syndyka sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu (dalej jako Syndyk), wyznaczona na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydział Gospodarczy z dnia 22 maja 2025 r. sygn. akt TO1T/GU/268/2025 syndykiem masy upadłości Patryka Tomkowicza.
3. Sprzedaż odbywa się w niniejszym trybie wybranym przez syndyka samodzielnie z zachowaniem przepisów art. 491^{11a} prawa upadłościowego i nie wymaga zgody Sądu na sprzedaż w trybie uregulowanym niniejszym Regulaminem.
4. Syndyk oświadcza, że dokonał zawiadomień o sposobie likwidacji w sposób wymagany przez przepisy prawa upadłościowego.
5. Celem Sprzedaży jest likwidacja składnika masy upadłości i uzyskanie jak najwyższej ceny.
6. Sprzedaż w ramach niniejszej Sprzedaży ma skutki sprzedaży egzekucyjnej, więc nabywca nie odpowiada za zobowiązania upadłego (art. 313 ust. 1 i n. Prawa upadłościowego).
7. Sprzedaż jest przeprowadzana na podstawie niniejszego Regulaminu, przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, ze zm.).

§ 2

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY I CENA WYWOŁAWCZA

1. Przedmiotem Sprzedaży jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Odolionie przy ul Transportowej 7, gmina Aleksandrów Kujawski, powiat aleksandrowski, województwo kujawsko-pomorskie, oznaczona jako działka ewidencyjna o nr 43/17 obręb 0011 Odolion o powierzchni 0,1002 ha, dla której Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawskim prowadzi księgę wieczystą o nr WL1A/00041379/1.

2. Na zasadzie art. 124 ust. 1 pr. up. przedmiot sprzedaży wszedł w całości w skład masy upadłości Patryka Tomkowicza jako mienie objęte wspólnością majątkową małżeńską.
3. Cena oszacowania została ustalona przez biegłego sądowego i wynosi **99 000,00 zł**.
4. **Cena wywoławcza stanowi 25% wartości oszacowania tj. 24 750,00 zł (dwadzieścia cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych 00/100).**
5. Syndyk nadto wskazuje, że każdy zainteresowany zakupem może zaznajomić się z operatem szacunkowym na stronie internetowej rbbcenter.com/ogloszenia-2.

§ 3

TERMINY

Oferty dotyczące Przedmiotu Sprzedaży, Oferenci powinni składać w terminie **do dnia 26 marca 2026 roku do godz. 10:00** do Syndyka – Kancelaria Syndyka sp. z o.o., ul. Grudziądzka 74-76, lok. 101, 87-100 Toruń, lub przesłać na ten adres listem poleconym za pośrednictwem operatora pocztowego lub kuriera. **Uwaga! Decyduje data wpływu do biura Syndyka.** Rozpoznanie ofert nastąpi u Syndyka – w **dniu 27 marca 2026 roku o godz. 10:30.**

§ 4

WYMOGI FORMALNE OFERTY

1. Każda z ofert nabycia winna być sporządzona w języku polskim i zawierać:
 - a) Wyraźne określenie, składnika masy upadłości, którego dotyczy oferta;
 - b) dokładne oznaczenie składającego ofertę: imię i nazwisko (firmę), miejsce zamieszkania (siedzibę), jego formę organizacyjno-prawną, a w przypadku osób fizycznych nr dowodu osobistego, PESEL, NIP, w przypadku osób prawnych także REGON oraz KRS;
 - c) oferowaną cenę (w tym także oznaczenie kwoty słownie) równą co najmniej cenie wywoławczej bez dodatkowych warunków lub zastrzeżeń;
 - d) oświadczenie, że Oferent nie należy do kręgu osób wymienionych w art. 157a ust. 2 prawa upadłościowego;
 - e) podpis oferenta albo podpisy osób umocowanych do reprezentacji Oferenta;
 - f) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli ze względu na osobę nabywcy są one prawem wymagane, w przypadku spółek prawa handlowego – uchwałę odpowiednich organów, jeżeli taka jest wymagana zgodnie z odpowiednimi przepisami kodeksu spółek handlowych (wskazującą, że osoba podpisująca ofertę i uczestnicząca w ewentualnej licytacji jest uprawniona do zawarcia umowy sprzedaży za oferowaną cenę);
 - g) oświadczenie Oferenta, że zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu Sprzedaży jego wyceną i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
 - h) oświadczenie Oferenta ze zapoznał się z Regulaminem Sprzedaży, spełnia warunki określone tym regulaminem oraz je akceptuje;
 - i) zobowiązanie Oferenta do pokrycia przez kupującego wszelkich opłat oraz danin publicznych związanych z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego;
 - j) oświadczenie o akceptacji faktu, że wydanie przedmiotu sprzedaży następuje z chwilą zawarcia umowy przenoszącej prawo własności;

k) proponowany termin i sposób zapłaty, przy czym termin ten nie może być dłuższy niż dwa miesiące od dnia wyboru oferty, gdyż umowa przeniesienia sprzedaży powinna zostać zawarta w 4 miesiące od dnia wyboru oferty przez syndyka, jednocześnie wpłata musi być dokonana najpóźniej na dwa dni przed ustalonym terminem zawarcia umowy sprzedaży.

2. Oferty spóźnione, niepodpisane jak i niezawierające wszystkich elementów wskazanych w ust. 1 powyżej będą odrzucane z wyjątkiem sytuacji opisanych w § 7 ust. 11 Regulaminu.

3. Oferent jest zobowiązany wpłacić wadium w sposób szczegółowo opisany w zapisach § 5 Regulaminu.
4. W przypadku gdy ofertę składa pełnomocnik Oferenta lub Oferent chce być zastępowany na rozpoznaniu ofert przez pełnomocnika to wraz z ofertą lub najpóźniej przed rozpoznaniem ofert należy doręczyć syndykowi pełnomocnictwo udzielone przez oferenta z podpisem notarialnie poświadczonym pod rygorem odrzucenia oferty lub stosownie odmowy dopuszczenia pełnomocnika do rozpoznania ofert. Notarialne poświadczenie podpisu nie jest obowiązkowe w przypadku gdy pełnomocnikiem jest radca prawny lub adwokat.
5. Oferent przystępując do Sprzedaży wyraża zgodę na przetwarzanie przez Syndyka jego danych osobowych w zakresie niezbędnym do realizacji procedury sprzedaży.
6. Oferta winna zostać złożona **w zamkniętej, nieprzeźroczystej kopercie**, na której należy oznaczyć dane Oferenta oraz powinna zawierać dopisek „Oferta sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Patryka Tomkowicza NIE OTWIERAĆ”. Tak opisana koperta powinna być zaadresowana w drugiej kopercie na adres: Kancelaria Syndyka sp. z o.o. ul. Grudziądzka 74-76, lok. 101, 87-100 Toruń.

§ 5

WADIUM

1. Warunkiem przystąpienia do Sprzedaży z wolnej ręki jest wpłata wadium do dnia 26 marca 2026 r. w kwocie 3 000,00 zł (słownie: trzy tysiące złotych 00/100).
2. Warunkiem uznania wadium za wpłacone jest jego zaksięgowanie na rachunku bankowym masy upadłości najpóźniej w dniu 26 marca 2026 roku pod rygorem odrzucenia oferty.
3. Wadium należy wpłacić zgodnie z poniższymi danymi:
 - a) Nazwa podmiotu: **Kancelaria Syndyka sp. z o.o.**,
 - b) Numer rachunku: **29 1090 2590 0000 0001 6151 9025**.

§ 6

POZOSTAŁE WARUNKI SPRZEDAŻY

1. Syndyk ma prawo zmienić w każdej chwili Regulamin.
2. Wyboru oferty dokonuje Syndyk w szczególności przy uwzględnieniu interesu wierzycieli.
3. Syndyk może nie wybrać żadnej oferty.
4. Wpłynięcie tylko jednej oferty nie stanowi powodu do unieważnienia Sprzedaży.
5. Oferent nie jest uprawniony do potrącenia ceny z jakąkolwiek wierzytelnością należną mu wobec upadłego.
6. Do konkursu ofert nie może przystąpić Oferent, który ma jakiegokolwiek wymagalne zobowiązania pieniężne wobec upadłego, Sądu, Syndyka, małżonka wstępnego, zstępnego, rodzeństwa oraz

powinowatych w tej samej linii lub stopniu – osób wymienionych powyżej oraz osób pozostających z nimi w faktycznym związku, wspólnie z nimi zamieszkujących i gospodarujących.

7. Jeżeli na nabycie przedmiotu sprzedaży przez oferenta wymagana jest zgoda organu administracji publicznej, to oferent w terminie przewidzianym na zawarcie umowy sprzedaży jest obowiązany taką zgodę uzyskać pod rygorem utraty wadium.
8. Oferent składając ofertę nabycia Przedmiotu sprzedaży przyjmuje do wiadomości, że wydanie przedmiotu sprzedaży oznaczać będzie wyłącznie wskazanie przedmiotu sprzedaży, a przedmiot sprzedaży uważa się za wydany z dniem zawarcia umowy sprzedaży.

§ 7

PRZEBIEG ROZPOZNANIA OFERT

1. Rozpoznanie ofert zostanie przeprowadzone w biurze syndyka w Toruniu przy ul. Grudziądzkiej 74-76/101.
2. Syndyk przeprowadza rozpoznanie ofert w składzie od jednej do trzech osób, któremu to składowi przewodniczy osoba umocowana do reprezentacji syndyka i jednocześnie posiadająca licencję doradcy restrukturyzacyjnego. Przewodniczący rozstrzyga wszelkie kwestie organizacyjne, sporne, wydaje polecenia porządkowe oraz rozstrzyga o ważności i wyborze oferty. Pozostali członkowie składu mają charakter pomocniczy i doradczy.
3. Syndyk jest uprawniony do weryfikacji dokumentu tożsamości osób obecnych na rozpoznaniu ofert, a w razie odmowy okazania dokumentu potwierdzającego tożsamość jest uprawniony do zobowiązania opuszczenia rozpoznania ofert przez tą osobę.
4. Syndyk przystępuje do otwarcia ofert i sprawdzenia wymogów formalnych, którym winna odpowiadać przedmiotowa oferta.
5. Weryfikacja ofert będzie dokonana dwuetapowo:
 - a) W części pierwszej – syndyk albo osoba upoważniona przez Syndyka, pod jego nadzorem dokona:
 - stwierdzenia prawidłowości obwieszczenia o sprzedaży,
 - ustalenia liczby złożonych ofert oraz kolejności ich zgłoszenia według daty wpływu,
 - sporządzi listę obecności uczestników postępowania, oferentów oraz przedstawicieli oferentów.
 - b) W części drugiej, na którą wstęp będą mieli wyłącznie uczestnicy postępowania upadłościowego oraz oferenci, Syndyk, albo osoba upoważniona przez syndyka pod jego nadzorem:
 - dokonuje formalnej analizy ofert,
 - ustala, które z ofert uznaje za ważne, a które odrzuca i dlaczego podając zwięzłe powody odrzucenia oferty,
 - dokonuje szczegółowej analizy ofert według warunków w postanowieniach niniejszego Regulaminu,
 - jeżeli uzna to za zasadne przeprowadza negocjacje wśród obecnych oferentów,
 - syndyk wybiera ofertę najkorzystniejszą albo ustala, że żadna z ofert nie zostaje wybrana.

6. Osoba upoważniona przez Syndyka sporządzi protokół z rozpoznania ofert. Odpis protokołu będzie mógł być wydany Oferentom oraz uczestnikom postępowania upadłościowego na wyraźny wniosek.
7. Syndykowi zastrzega się prawo do przeprowadzenia aukcji wśród oferentów obecnych na posiedzeniu, którzy złożyli ważne oferty w celu uzyskania najkorzystniejszego dla masy upadłości rozstrzygnięcia. Cenę wywoławczą będzie stanowiła najwyższa zaoferowana cena, zaś minimalna kwota postąpienia wynosić będzie 500,00 zł (pięćset złotych 00/100).
8. Syndyk może przeprowadzić negocjacje w charakterze aukcji w szczególności, jeżeli różnica cen wskazanych w ważnych ofertach nie przekracza 10%. Przy czym zaznacza się, że nie jest to warunek obligatoryjny i decyzja o podjęciu aukcji zależna jest wyłącznie od decyzji syndyka podjętej przy uwzględnieniu interesu wierzycieli oraz prawidłowego toku postępowania upadłościowego.
9. Negocjacje w charakterze aukcji prowadzi Syndyk. Oferenci są obowiązani stosować się do poleceń porządkowych.
10. Do negocjacji w charakterze aukcji Syndyk dopuszcza wyłącznie oferentów, którzy złożyli oferty zbliżone.
11. Syndyk zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferty, w tym oferty niespełniającej wszystkich wymogów formalnych, jeżeli te braki nie wpływają na ważność oświadczeń woli i bezpieczeństwo transakcji lub mogą być niezwłocznie uzupełnione bez uszczerbku dla praw i interesu wierzycieli w postępowaniu upadłościowym.
12. Syndyk zastrzega sobie możliwość do odrzucenia oferty, unieważnienia konkursu ofert w całości bez podania przyczyny oraz unieważnienia wyniku konkursu bez podania przyczyny i odstąpienia od oferty bez podania przyczyny nawet już po wybraniu oferty. W takim przypadku Oferentom nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia, a w szczególności roszczenia odszkodowawcze.
13. Jeżeli w toku Sprzedaży nie zostanie zaproponowana wyższa cena od wywoławczej, a wpłynęły oferty zawierające tę samą zaproponowaną cenę, to wówczas Syndyk dokona wyboru oferty złożonej przez oferenta, którego wpływ wadium został wcześniej zaksięgowany na koncie masy upadłości, chyba że zostanie przeprowadzona aukcja. W przypadku wpływu wadium w tym samym momencie decyduje data wpływu oferty.

§ 8

OGŁOSZENIE WYNIKÓW SPRZEDAŻY

1. Wyniki Sprzedaży zostaną ogłoszone w dniu rozpoznania ofert.
2. W przypadku nieobecności Oferentów zostaną oni powiadomieni o wyborze oferty pisemnie, mailowo lub telefonicznie.
3. Syndyk z ważnych powodów może odroczyć podanie informacji o wynikach sprzedaży na okres 3

dni.

4. Wadia Oferentów, których oferty nie zostaną wybrane zostaną zwrócone w terminie do 7 dni na rachunek, z którego środki zostały wpłacone syndykowi (chyba, że oferent wraz ze złożeniem oferty złoży wyraźne i precyzyjne zastrzeżenie, że żąda zwrotu wadium na inny rachunek).

§ 9

WARUNKI ZAWARCIA UMOWY SPRZEDAŻY

1. Oferent, który wygra Sprzedaż [dalej jako: Kupujący] jest zobowiązany do zapłaty ceny za Przedmiot Sprzedaży w terminie do dwóch miesięcy od wyboru oferty i jednocześnie 2 dni przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy przeniesienia prawa własności Przedmiotu Sprzedaży, na wskazany w § 5 ust. 3 Regulaminu rachunek bankowy masy upadłości.
2. Termin ten uważa się za zachowany wyłącznie wtedy, jeżeli środki wpłyną na rachunek bankowy w terminie dwóch miesięcy od wyboru oferty przez syndyka i jednocześnie na dwa dni przed ustalonym terminem zawarcia umowy sprzedaży.
3. Umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie wskazanym przez syndyka w porozumieniu z kupującym. Termin ten powinien **wynosić około 2 miesiące** od wpłaty pełnej ceny na rachunku bankowym masy upadłości. **Zaznacza się, że ten termin ma charakter instrukcyjny i może zostać wydłużony w uzasadnionych przypadkach - prawidłowym przebiegiem postępowania upadłościowego lub pozyskaniem dokumentacji do sprzedaży.**
4. Brak zapłaty ceny w terminie wskazanym w ust. 1 i 2, będzie traktowany jako uchylenie się od zawarcia umowy sprzedaży, czego skutkiem będzie przepadek wpłaconego wadium na rzecz masy upadłości Patryka Tomkowicza.
5. Koszty przeniesienia prawa własności Przedmiotu Sprzedaży ponosi w całości Kupujący.
6. Umowa sprzedaży Przedmiotu Sprzedaży zostanie podpisana u notariusza wyznaczonego przez Syndyka.
7. Z dniem zawarcia umowy przenoszącej własność przedmiotu sprzedaży na Kupującego przechodzi ryzyko przypadkowej utraty lub uszkodzenia Przedmiot Sprzedaży jak i też wszelkie koszty utrzymania Przedmiotu Sprzedaży.
8. Syndyk zastrzega, że gdy cena sprzedaży będzie niższa od wartości oszacowania, notariusz może zażądać pobrania podatku od czynności cywilnoprawnych od wartości oszacowania.
9. Sprzedaż w ramach niniejszej Sprzedaży ma skutki sprzedaży egzekucyjnej, więc nabywca nie odpowiada za zobowiązania upadłego (art. 313 ust. 1 i n. Prawa upadłościowego).
10. Rękojmia z tytułu braków i wad fizycznych Przedmiotu Sprzedaży jest wyłączona, nadto Kupującemu nie przysługuje prawo zwrotu Przedmiotu Sprzedaży, odstąpienia od umowy ani żadne roszczenia gwarancyjne.
11. Wydanie Przedmiotu Sprzedaży w posiadanie kupującego nastąpi w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność Przedmiotu Sprzedaży na Kupującego.
12. W przypadku gdy z przepisów powszechnie obowiązujących wynikać będzie konieczność zawarcia umowy warunkowej w szczególności z uwagi na obciążające prawo pierwokupu, to umowa przeniesienia własności zostanie zawarta w terminie 30 dni od upływu terminu na

skorzystanie z prawa pierwokupu albo od złożenia oświadczenia przez uprawnionego o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu. Do umowy warunkowej sprzedaży jak i umowy przeniesienia własności stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego paragrafu.

§ 10

OBWIESZCZENIE SPRZEDAŻY I ZMIANA REGULAMINU

1. Ogłoszenia sprzedaży podlegają publikacji na co najmniej 2 portalach internetowych i zawierają zwięzły opis sprzedaży, wskazanie wymogów formalnych oferty oraz terminu i sposobu ich składania.
2. Regulamin sprzedaży może być zmieniony albo odwołany bez podania przyczyny w każdym czasie.
3. Regulamin oraz opis i oszacowanie podlegają obwieszczeniu na stronie internetowej syndyka rbbcenter.com/ogloszenia-2.
4. Regulamin jest zamieszczany również na portalu zawierającym ogłoszenie sprzedaży o ile warunki techniczne portalu to umożliwiają.
5. W razie zmiany regulaminu syndyk dokonuje zamieszczenia stosownej informacji na stronie rbbcenter.com/ogloszenia-2. Oferenci, którzy złożyli oferty przed zmianą regulaminu mają prawo cofnąć ofertę do czasu przystąpienia przez syndyka do rozpoznania ofert.

§ 11

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego Prawa upadłościowego, oraz innych ustaw.
2. Regulamin może być zmieniony albo odwołany w każdej chwili bez podania przyczyny. Syndykowi przysługuje prawo uznania bez podawania przyczyny, że Sprzedaż z wolnej ręki w trybie pisemnego zbierania ofert nie została rozstrzygnięta. Syndykowi przysługuje nadto prawo do unieważnienia Sprzedaży z wolnej ręki w trybie pisemnego zbierania ofert w całości lub w części.
3. Uczestnictwo w Sprzedaży z wolnej ręki w trybie pisemnego zbierania ofert oznacza, że Oferent zapoznał się z treścią Regulaminu i zobowiązuje się go przestrzegać, a nadto wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez Syndyka w zakresie niezbędnym do poprawnego przeprowadzenia Sprzedaży.
4. Wszelkie rozstrzygnięcia Syndyka są ostateczne i nie mogą podlegać zaskarżeniu z wyjątkiem sytuacji przewidzianych w odpowiednich przepisach prawa.
5. Danymi teleadresowymi Syndyka – Kancelaria Syndyka sp. z o.o. są:
 - a) Adres: ul. Grudziądzka 74-76, lok. 101, 87-100 Toruń;
 - b) Dane telefoniczne: +48 570 075 550;
 - c) Adres poczty elektronicznej: biuro@rbbcenter.com