REGULAMIN
Sprzedaży udziałów w nieruchomości zabudowanej wchodzącej w skład masy Upadłości Józefa Turowskiego oraz Teresy Turowskiej

1. Syndycy masy upadłości w prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. Restrukturyzacyjnych i Upadłościowych pod **sygn. akt RZ1Z/GUp-s/709/2025 oraz RZ1Z/GUp/9/2022** w postępowaniach upadłościowym **Józefa Turowskiego oraz Teresy Turowskiej osób nieprowadzących działalności gospodarczej**, **ogłaszają** sprzedaż z wolnej ręki.
2. Postępowanie upadłościowe Józefa Turowskiego jest prowadzone w trybie określonym w art. 491^1 ust. 1 prawa upadłościowego przez Syndyka Masy Upadłości Marka Nowaka.
3. Postępowanie upadłościowe Teresy Turowskiej jest prowadzone w trybie określonym w art. 491^1 ust. 2 prawa upadłościowego przez Syndyka Masy Upadłości Doradcy Restrukturyzacyjni Olejarski Czerniak Sp. z o.o.
4. Sprzedaż udziału Józefa Turowskiego następuje na zasadach określonych w art. 491^{11a} ust. 2 prawa upadłościowego.
5. Sprzedaż udziału Teresy Turowskiej następuje na podstawie postanowienia Sędziego-komisarza z dnia 6 września 2024 r. zezwalającego na sprzedaż z wolnej ręki mienia wchodzącego w skład masy upadłości

I. <u>Przedmiot i cena sprzedaży z wolnej ręki.</u>

6. Przedmiotem sprzedaży jest:

    a. udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wolnostojącym, parterowym, położonej w miejscowości Lubaczów, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 3278, o powierzchni 1580 m^2 położonej w obrębie ewidencyjnym 0001, powiat lubaczowski, województwo podkarpackie, dla której Sąd Rejonowy w Lubaczowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PR1L/00018766/2 wchodzący w skład masy upadłości Józefa Turowskiego,
    b. udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wolnostojącym, parterowym, położonej w miejscowości Lubaczów, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 3278, o powierzchni 1580 m^2 położonej w obrębie ewidencyjnym 0001, powiat lubaczowski, województwo podkarpackie, dla której Sąd Rejonowy w Lubaczowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PR1L/00018766/2 wchodzący w skład masy upadłości Teresy Turowskiej.

7. Opis i oszacowanie dotyczące określenia wartości rynkowej nieruchomości, jest szczegółowo ujęty w Opinii w zakresie oszacowania wartości rynkowej nieruchomości, wykonanej 22 stycznia 2026 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Tomasza Homę, nr uprawnień 6040**.** Operat szacunkowy jest dostępny w aktach sprawy Józefa Turowskiego, w Biurze Syndyka w Zamościu, ul. Kilińskiego 89a, 22-400 Zamość oraz na stronie www.doradca.nowak-kancelaria.pl. Wszelkich dodatkowych i niezbędnych informacji udziela syndyk masy upadłości pod nr tel. 884-856-170.

8. Określa się cenę sprzedawanych udziałów na łączną na kwotę 184.000,00 zł (sto osiemdziesiąt cztery tysiące złotych 00/100) stanowiącą 100 % wartości oszacowania.

II. Składanie ofert.

9. Oferty mogą składać osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną.
10. Wyklucza się przystąpienie do postępowania:
    a) Sędziego – Komisarza i syndyka, którzy sprawują lub sprawowali funkcje w postępowaniu upadłościowym, którego postępowanie dotyczy, ich małżonków, wstępnych, zstępnych, rodzeństwa, osób pozostających z nimi w stosunku przysposobienia lub małżonka takiej osoby, jak również osób pozostających z nimi w faktycznym związku, prowadzących wspólnie z nimi gospodarstwo domowe, to jest osób wymienionych w art. 157a ust. 2 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe,
    b) upadłego,
    c) oferentów w stosunku, do których wszczęto postępowanie upadłościowe,
    d) przeszkoda, o której mowa w pkt a) i pkt b) trwa mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia.
11. Zainteresowani winni składać oferty w nieprzekraczalnym terminie określonym w ogłoszeniach, w formie pisemnej, listem poleconym na adres: Biuro Syndyka, ul. Geodetów 1, pok. 228, 35-328 Rzeszów, „SPRZEDAŻ Z WOLNEJ RĘKI, Sygn. akt RZ1Z/GUp-s/709/2025 oraz RZ1Z/GUp/9/2022" (decyduje data wpływu oferty).
12. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami winna być umieszczona w zamkniętej kopercie, w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z treścią przed otwarciem koperty, z napisem: „SPRZEDAŻ Z WOLNEJ RĘKI, NIE OTWIERAĆ". Koperta musi być zaadresowana w sposób określony powyżej, koniecznie z podaniem Sygn. akt RZ1Z/GUp-s/709/2025 i RZ1Z/GUp/9/2022 wraz z dopiskiem: **„SPRZEDAŻ Z WOLNEJ RĘKI, Sygn. akt RZ1Z/GUp-s/709/2025 oraz RZ1Z/GUp/9/2022"** i dokładnym oznaczeniem składającego ofertę. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
13. Oferta musi być sporządzona w języku polskim.
14. Oferta musi zawierać:
    a) datę sporządzenia oferty,
    b) dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko (firmę), miejsce zamieszkania (siedzibę), adres, odpowiednio PESEL, NIP lub REGON,
    c) oferowaną cenę, nie niższą niż cena sprzedaży, bez dodatkowych warunków lub zastrzeżeń,
    d) formę i datę płatności,
    e) na ofercie i na każdym oświadczeniu czytelny podpis oferenta będącego osobą fizyczną lub podpisy osób umocowanych do działania w imieniu oferenta nie będącego osobą fizyczną.
15. Do oferty należy załączyć, pod rygorem odrzucenia:
    a) w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą -aktualny wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG),
    b) w przypadku osób prawnych i jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną -aktualny wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego (KRS) lub z innego rejestru, w którym oferent jest wpisany,

c) w przypadku oferenta zagranicznego: aktualny dokument rejestrowy wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski oraz o ile jest wymagalne, zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie praw własności do nieruchomości lub promesę potwierdzającą wystąpienie do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o takie zezwolenie,
d) wszelkie zezwolenia organów wewnętrznych oferenta lub inne zgody, jeżeli ze względu na osobę nabywcy są one prawem wymagane,
e) oświadczenie, że oferent zna treść Opinii w zakresie oszacowania wartości rynkowej nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży z wolnej ręki i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń lub uwag,
f) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu sprzedaży z wolnej ręki i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń lub uwag,
g) oświadczenie, iż oferent zapoznał się z warunkami sprzedaży z wolnej ręki i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
h) zobowiązanie do pokrycia wszelkich opłat i kosztów związanych z zawarciem umowy i z przeniesieniem prawa własności,
i) dowód uiszczenia wadium.
j) numer rachunku bankowego oferenta, na który zostanie przekazane wadium, gdy oferent sprzedaży z wolnej ręki nie wygra,
k) oświadczenie o przyjęciu do wiadomości wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na mocy art. 558 § 1 KC,
l) oświadczenie, że w stosunku do oferenta nie zachodzi żadna z przesłanek wykluczających na podstawie punktu 22.

III. Wadium.

Wadium należy uiścić w wysokości 5 % (słownie: pięć procent) ceny wywoławczej, przy czym w przypadku likwidacji za najwyżej zaoferowaną kwotę wadium wynosi:

- 4.600,00 zł (słownie: cztery tysiące sześćset złotych 00/100), które należy uiścić na rachunek bankowy prowadzony dla masy upadłości Józefa Turowskiego, osoby nieprowadzącej działalności gospodarczej, o numerze: **97 1140 2004 0000 3702 7809 8923** prowadzonym przez mBank S.A. tytułem: wadium za ½ udziału Józef Turowski,
- 4.600,00 zł (słownie: cztery tysiące sześćset złotych 00/100), które należy uiścić na rachunek bankowy prowadzony dla masy upadłości Teresy Turowskiej, osoby nieprowadzącej działalności gospodarczej, o numerze: **82 1090 2590 0000 0001 6830 3318** prowadzonym przez Erste Bank S.A, tytułem: wadium za ½ udziału Teresa Turowska.

Wadium winno być uiszczone najpóźniej do dnia **poprzedzającego dzień upływu terminu na zgłaszanie ofert.** Datą uiszczenia wadium jest data uznania rachunku bankowego prowadzonego dla masy upadłości. Od wpłaconych wadiów nie przysługują odsetki,

16. Oferty, które wpłyną po wyznaczonym terminie lub dla których nie wniesiono wadium w terminie lub wniesiono je częściowo, a także nie spełniające choćby jednego z warunków wymienionych w Warunkach sprzedaży z wolnej ręki, zostaną odrzucone.

III. Wybór oferty.

17. Otwarcie kopert zawierających oferty nastąpi o godzinie i w dniu określonym w obwieszczeniu w **Biurze Syndyka, ul. Geodetów 1, pok. 228, 35-328 Rzeszów.** Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Syndyka. Na sali mogą być obecni oferenci. Po przybyciu do sali, w której nastąpi otwarcie i rozpoznanie ofert, oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości i dokumenty uprawniające do reprezentacji.
18. Wyboru oferty dokonuje syndyk. O wyniku postępowania sprzedaży z wolnej ręki syndyk zawiadamia niezwłocznie pozostałych oferentów pisemnie, wskazując nazwisko lub firmę tego, którego ofertę wybrano.
19. Wyłącza się możliwość potrącenia ewentualnej wierzytelności oferenta z kwotą ceny.
20. Nie przewiduje się zawarcia umowy przedwstępnej lub warunkowej, chyba że obowiązek taki wynika z przepisów ustawy.
21. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest w terminie wyznaczonym przez Syndyka, zawrzeć umowę przeniesienia prawa własności do nieruchomości będącego przedmiotem postępowania sprzedaży z wolnej ręki w formie aktu notarialnego. Termin powyższy może ulec przedłużeniu, jeżeli z mocy prawa istnieje obowiązek zawarcia umowy przedwstępnej lub warunkowej. Datę i miejsce podpisania aktu notarialnego (umowy) wskaże oferentowi syndyk.
22. Oferent jest zobowiązany wpłacić całą zaoferowaną kwotę najpóźniej na dwa dni przed datą podpisaniem aktu notarialnego (dotyczy również umowy przedwstępnej lub warunkowej), przy czym decyduje data uznania rachunku bankowego prowadzonego dla masy upadłości na numer rachunku właściwy do wpłaty wadium.
23. Oferentowi, którego oferta zostanie wybrana, wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia prawa własności nieruchomości będącego przedmiotem postępowania sprzedaży z wolnej ręki. Pozostałym oferentom wadia zostaną zwrócone niezwłocznie po zawarciu umowy sprzedaży przedmiotu postępowania sprzedaży z wolnej ręki lub odstąpienia albo unieważnienia postępowania sprzedaży z wolnej ręki bądź jego zamknięcia bez wybrania którejkolwiek z ofert, na wskazane w ofertach rachunki bankowe.
24. Wpłacone wadium ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości w przypadku, gdy:
    a) oferent, którego oferta zostanie wybrana nie wpłaci całości kwoty w sposób i w terminie określonym w punkcie 33,
    b) nie zawrze umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży z wolnej ręki w terminie określonym w punkcie 33,
    c) nie zawrze umowy przedwstępnej lub warunkowej, jeżeli taki obowiązek wynika z przepisów prawa, w terminie określonym w punkcie 33.
25. Kupujący prawo własności nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży z wolnej ręki, nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego (art. 313 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe).

26. Przekazanie nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży z wolnej ręki nastąpi w takim stanie, w jakim się on znajduje w dacie zawarcia umowy przeniesienia prawa własności w formie aktu notarialnego.
27. Syndyk zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru ofert, prawo do odstąpienia albo unieważnienia postępowania bądź jego zamknięcia bez wybrania którejkolwiek z ofert, bez podania przyczyn.
28. W sprawach nieuregulowanych w Warunkach Sprzedaży z Wolnej Ręki zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe oraz Kodeksu Cywilnego.