

Sygn. akt PL1P/GUp-s/207/2025

REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI

*Nieruchomości i udziałów w nieruchomościach w postępowaniu upadłościowym Katarzyny
Cejrowskiej*

§ 1.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejszy Regulamin określa zasady przeprowadzenia Sprzedaży z wolnej ręki w trybie pisemnego konkursu ofert (dalej jako Sprzedaż) na sprzedaż składników masy upadłości szczegółowo opisanych w § 2 ust. 1 Regulaminu.
2. Sprzedaż ogłasza, organizuje i przeprowadza RBBC Restrukturyzacje i Upadłości sp. z o.o. w Płocku (dalej jako Syndyk), wyznaczona syndykiem masy upadłości.
3. Obsługa sprzedaży w niniejszym trybie odbywa się za pośrednictwem biura syndyka w Toruniu przy ul. Grudziądzkiej 74-76/101, 87-100 Toruń.
4. Celem Sprzedaży jest likwidacja składników masy upadłości i uzyskanie jak najwyższej ceny.
5. Sprzedaż w ramach niniejszej Sprzedaży ma skutki sprzedaży egzekucyjnej, więc nabywca nie odpowiada za zobowiązania upadłego (art. 313 ust. 1 i n. Prawa upadłościowego). Skutek ten dotyczy wszystkich praw i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej jak i również nieujawnionych ale zgłoszonych syndykowi w przepisany trybie jak i również wszystkich innych praw nieujawnionych w toku postępowania.
6. Sprzedaż jest przeprowadzana na podstawie niniejszego Regulaminu, przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r., poz. 1228, ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r., poz. 459, ze zm.).

§ 2.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY I CENA WYWOŁAWCZA

1. Sprzedaży podlegają następujące składniki masy upadłości w postaci:
 - a) prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Rudowie pod numerem 33 działka ewidencyjna nr 97/2, dla której Sąd Rejonowy w Płocku prowadzi księgę wieczystą numer PL1P/00125509/5 o cenie wywoławczej 353 000,00 zł (trzysta pięćdziesiąt trzy tysiące złotych);
 - b) prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Rudowie – działka ewidencyjna numer 97/4 dla której Sąd Rejonowy w Płocku prowadzi księgę

- wieczystą numer PL1P/00129082/3 o cenie wywoławczej 34 000,00 zł (trzydzieści cztery tysiące złotych);
- c) prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Rudowie działka ewidencyjna numer 97/6, której Sąd Rejonowy w Płocku prowadzi księgę wieczystą numer PL1P/00147365/3 o cenie wywoławczej 54 000,00 zł (pięćdziesiąt cztery tysiące złotych).
2. Cena wywoławcze wskazane w ust. 1 są najniższe za jaką będzie można nabyć Przedmiot Sprzedaży.
3. Syndyk nadto wskazuje, że każdy zainteresowany zakupem może zaznajomić się z operatami szacunkowymi na stronie internetowej rbbcenter.com.

§ 3.

TERMINY

Oferty dotyczące Przedmiotu Sprzedaży należy składać w terminie do dnia **29 kwietnia 2026 r.** w biurze Syndyka w Toruniu – RBBC Restrukturyzacje i Upadłości sp. z o.o. ul. Grudziądzka 74-76/101, 87-100 Toruń przy czym oferty należy składać w godzinach od 9 do 17 (z zastrzeżeniem ostatniego dnia terminu) w dni robocze lub przesłać listem poleconym za pośrednictwem operatora pocztowego w godzinach. **Uwaga! Decyduje data wpływu do biura Syndyka pod rygorem odrzucenia oferty.**

Otwarcie oraz wybór ofert nastąpią w dniu **30 kwietnia 2026 r. o godzinie 13:00** w biurze Syndyka – RBBC Restrukturyzacje i Upadłości sp. z o.o. ul. Grudziądzka 74-76, lok. 101, 87-100 Toruń.

§ 4.

WYMOGI FORMALNE OFERTY

1. Każda z ofert nabycia winna być sporządzona w języku polskim lub angielskim i zawierać:
- 1) Oznaczenie składnika masy upadłości, którego oferta dotyczy;
 - 2) dokładne oznaczenie składającego ofertę: imię i nazwisko (firmę), miejsce zamieszkania (siedzibę), jego formę organizacyjno-prawną, a w przypadku osób fizycznych PESEL, NIP (jeżeli posiada), w przypadku osób prawnych także REGON, KRS;
 - 3) oferowaną cenę (w tym także oznaczenie kwoty słownie) równą co najmniej cenie wywoławczej bez dodatkowych warunków lub zastrzeżeń – podaną oddzielnie dla każdego składnika masy upadłości jeżeli oferta dotyczy obu składników masy upadłości,
 - 4) oświadczenie, że Oferent nie należy do kręgu osób wymienionych w punkcie **157a ust.**

2 ustawy Prawo upadłościowe;

- 5) podpis oferenta albo podpisy osób umocowanych do reprezentacji Oferenta;
 - 6) aktualny odpis (oryginał) Oferenta z KRS lub CEiDG (w przypadku przedsiębiorców);
 - 7) 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);
 - 8) dowód wpłaty wadium;
 - 9) oświadczenie czy oferent pozostaje w związku małżeńskim, a jeżeli tak to zgodę małżonka na złożenie oferty i zawarcie umowy sprzedaży, chyba że zawarto umowę majątkową małżeńską znoszącą ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej albo oferent nabywa składnik do majątku odrębnego (wówczas wymagane stosowne oświadczenie);
 - 10) oświadczenia o:
 - zapoznaniu się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu Sprzedaży jego wyceną i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
 - zapoznaniu się Regulaminem Sprzedaży spełnieniu warunków nim określonych oraz ich akceptacji;
 - zobowiązaniu się do pokrycia wszelkich opłat notarialnych oraz danin związanych z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego;
 - oświadczenie o akceptacji sposobu wydania nieruchomości zgodnie z Regulaminem sprzedaży;
 - o akceptacji wyłączenia rękojmi i prawa zwrotu;
2. Oferta winna zostać złożona w zamkniętej, nieprzezroczystej kopercie, na której należy oznaczyć dane imię, nazwisko oraz adres do doręczeń oferenta oraz powinna zawierać dopisek „Oferta zakupu w postępowaniu Katarzyny Cejrowskiej” lub inny zapis dostatecznie identyfikujący ofertę. Tak opisana koperta powinna być zaadresowana w drugiej kopercie do Syndyka w biurze w Toruniu przy ul. Grudziądzkiej 74-76/101, 87-100 Toruń.
3. **Oferty niespełniające powyższych wymogów, spóźnione, nieczytelne, niepodpisane lub bez prawidłowo opłaconego wadium będą odrzucane.**
4. **Oferta może dotyczyć jednego lub większej liczby składników masy upadłości. Oferty dotyczące więcej niż jednego składnika masy upadłości bez wyodrębnionych cen będą**

odrzućane.

§ 5.

WADIUM

1. Warunkiem przystąpienia do Sprzedaży z wolnej ręki jest wpłata wadium w wynoszącego 10% ceny wywoławczej dla każdego składnika masy upadłości, którego oferta dotyczy. W przypadku gdy oferta dotyczy więcej niż jednego składnika masy upadłości wartości należy zsumować.
2. Wadium należy wpłacić na rachunek bankowy masy upadłości zgodnie z następującymi danymi:
 - a) Posiadacz rachunku: RBBC Restrukturyzacje i Upadłości sp. z o.o.
 - b) Numer rachunku: 93 1090 2590 0000 0001 6013 3586;
3. Wadium wpłacone przez Oferenta, którego oferta została wybrana zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia.
4. Na rozpoznaniu ofert Oferent na wezwanie syndyka jest obowiązany przedstawić oryginał lub uwierzytelnioną notarialnie kopię dowodu wpłaty wadium o ile nie została załączona do koperty z ofertą, pod rygorem niedopuszczenia do Sprzedaży. Warunek ten może zostać zniesiony o ile Syndyk potwierdzi dokonanie wpłaty stosownym oświadczeniem.
5. Brak zapłaty wadium oraz brak przedstawienia dowodu wpłaty wadium jest uznawane za brak formalny oferty skutkujący jej odrzuceniem.
6. Wadium przepadnie na rzecz masy upadłości, jeżeli Oferent, który wygra Sprzedaż, uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży, nie wpłaci kwoty w sposób i w terminie ustalonym zgodnie z warunkami niniejszej Sprzedaży, a także gdy okaże się, że jakiegokolwiek dane wskazane w ofercie były nieprawdziwe.
7. Wadia dotyczące ofert, które nie zostaną wybrane lub które zostały odrzucone z przyczyn formalnych lub w przypadku unieważnienia sprzedaży zostaną zwrócone przez Syndyka bez odsetek i oprocentowania w terminie do 7 dni od dnia rozpoznania ofert.

§ 6.

POZOSTAŁE WARUNKI SPRZEDAŻY

1. Do sprzedaży nie mogą przystąpić: syndyk, osoby wymienione w art. 157a ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe, upadły, dłużnik upadłego oraz oferent, który uchylił się od zawarcia umowy sprzedaży w poprzednich próbach sprzedaży.
2. Wyboru oferty dokonuje Syndyk w szczególności przy uwzględnieniu interesu wierzycieli.

3. Sprzedaż nie wymaga zgody Sądu ani Sędziego-komisarza – w postępowaniu upadłościowym prowadzonym w trybie art. 491¹ ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe sposobu likwidacji dokonuje syndyk samodzielnie po przeprowadzeniu procedury notyfikacyjnej warunków sprzedaży.
4. Syndyk może nie wybrać żadnej oferty.
5. Wpłynięcie tylko jednej oferty nie stanowi powodu do unieważnienia Sprzedaży.
6. Do sprzedaży nie może przystąpić Oferent, który ma jakiegokolwiek wymagalne zobowiązania pieniężne wobec upadłego, Sędziego-komisarza, Syndyka, małżonka wstępnych, zstępnych, 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. Nie jest dopuszczalne potrącenie z ceną sprzedaży jakiegokolwiek wierzytelności jaka przysługuje nabywcy wobec upadłego.
8. Syndyk nie wyraża zgody na wprowadzenie do umowy sprzedaży oświadczenia o poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego co do obowiązku wydania nieruchomości.
9. **Oferent nabywa składnik masy upadłości w takim stanie w jakim znajduje się on w dniu zawarcia umowy sprzedaży.**
10. **Jeżeli oferta dotyczy przynajmniej 3 składników masy upadłości, to syndyk przyzna takiemu oferentowi pierwszeństwo w wyborze oferty. W takim przypadku syndyk przyjmuje ofertę oferenta składającego ofertę łączoną niezależnie od wartości ofert złożonych przez oferentów na mniejszą liczbę składników masy upadłości, chyba że różnica w cenach w ważnych ofertach przekracza 25% ceny wywoławczej. W takim przypadku syndyk może odstąpić od stosowania prawa pierwszeństwa uznając, że interes wierzycieli przemawia za wyborem oferty innego oferenta.**

§ 7

PRZEBIEG ROZPOZNANIA OFERT

1. Rozpoznanie zostanie ofert zostanie przeprowadzone w biurze Syndyka przy ul. Grudziądzkiej 74-76, lok. 101, 87-100 Toruń.
2. Rozpoznanie ofert zostanie przeprowadzone przez osoby uprawnione do reprezentacji syndyka i posiadające licencję doradcy restrukturyzacyjnego w składzie jedno lub dwuosobowym.
3. Na rozpoznanie ofert wstęp mają oferenci i ich pełnomocnicy, uczestnicy postępowania

- upadłościowego i odpowiednio ich pełnomocnicy.
4. Regulamin rozpoznania ofert zostanie przedstawiony oferentom po złożeniu przez nich ofert.
 5. Syndyk przystępuje do otwarcia kopert i sprawdzenia wymogów formalnych, którym winna odpowiadać przedmiotowa oferta.
 6. 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,
 - sporządzi listę obecności uczestników postępowania, oferentów oraz przedstawicieli oferentów.
 - b) w części drugiej 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.
 7. Osoby uczestniczące w rozpoznaniu ofert na żądanie syndyka są obowiązane wylegitymować się dokumentem umożliwiającym stwierdzenie ich tożsamości.
 8. Pełnomocnicy oferentów lub uczestników postępowania są obowiązani przedłożyć stosowne umocowanie o ile nie zostało ono syndykowi wcześniej przedłożone. W przypadku pełnomocników oferentów niebędących profesjonalnym pełnomocnikiem – radcą prawnym lub adwokatem pełnomocnictwo powinno być sporządzone w formie z podpisem notarialnie poświadczonym - pod rygorem odmowy dopuszczenia od rozpoznania ofert.
 9. Osoba upoważniona przez Syndyka sporządzi protokół z rozpoznania ofert. Odpis protokołu będzie mógł być wydany Oferentom oraz uczestnikom postępowania upadłościowego na ich wyraźne żądanie.
 10. Syndykowi zastrzega się prawo do przeprowadzenia aukcji wśród oferentów obecnych na rozpoznaniu, 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 1% ceny wywoławczej w zaokrągleniu w górę do pełnego złotego.

11. Syndyk może przeprowadzić aukcję w szczególności jeżeli różnica cen wskazanych w ważnych ofertach nie przekracza 10% z zastrzeżeniem §6 ust. 10 Regulaminu.
12. 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.
13. 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. W takim przypadku Oferentom nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia, a w szczególności roszczenia odszkodowawcze.
14. 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 zostaną przeprowadzone negocjacje w charakterze aukcji.

§ 8.

WYDANIE NIERUCHOMOŚCI

1. Wydanie Przedmiotu Sprzedaży następuje w dniu zawarcia umowy sprzedaży.
2. Nieruchomości gruntowe niezabudowane uznaje się za wydane z dniem podpisania umowy sprzedaży – bez wprowadzania nabywcy w posiadanie.
3. Nieruchomość gruntowa zabudowana zostaje opróżniona najpóźniej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Zastrzega się, że upadły ma prawo zabrać ze sobą mienie wyłączone z masy upadłości, a więc w szczególności meble, sprzęt kuchenny i inne rzeczy użytku codziennego znajdujące się w nieruchomości.

§ 9.

OGŁOSZENIE WYNIKÓW SPRZEDAŻY

1. Wyniki Sprzedaży zostaną ogłoszone w dniu rozpoznania ofert. Syndyk może odroczyć podanie informacji o wynikach ofert na okres do 3 dni.
2. W przypadku nieobecności Oferentów zostaną oni powiadomieni o wyborze oferty pisemnie lub mailowo, bądź telefonicznie. W braku podania stosownych danych syndyk

jest zwolniony z informowania oferenta o wynikach sprzedaży.

3. Informacja, o której mowa w ust. 2 będzie zawierała wyłącznie informację o wyniku rozpoznania oferty (czy ofertę wybrano czy też nie).

§ 10.

WARUNKI ZAWARCIA UMOWY SPRZEDAŻY PRZEDMIOTU SPRZEDAŻY

1. Oferent, który wygra Sprzedaż [dalej jako: Kupujący] jest zobowiązany do zapłaty ceny za Przedmiot Sprzedaży w **terminie do 4 (czterech) miesięcy od wybrania oferty** i jednocześnie 2 dni przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy warunkowej sprzedaży lub umowy sprzedaży Przedmiotu Sprzedaży, na wskazany w § 4 ust. 2 rachunek bankowy masy upadłości. Termin ten uważa się za zachowany wyłącznie wtedy, jeżeli środki wpłyną na rachunek bankowy w terminie **4 (czterech) miesięcy** od wyboru oferty jednocześnie co najmniej 2 dni przed terminem zawarcia umowy sprzedaży.
2. Syndyk z ważnych powodów podyktowanych prawidłowym przebiegiem postępowania albo usprawiedliwionym żądaniem oferenta może jednokrotnie wydłużyć termin na zapłatę pełnej ceny sprzedaży na czas oznaczony nie dłuższy niżeli 1 (jeden) miesiąc.
3. Brak zapłaty ceny w terminie wskazanym w ust. 1 będzie traktowany jako uchylenie się od zawarcia umowy sprzedaży, czego skutkiem będzie przepadek wpłaconego wadium na rzecz masy upadłości.
4. Umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie do 1 miesiąca od zapłaty pełnej ceny sprzedaży lub od upływu terminu na wpłatę pełnej ceny sprzedaży. Termin ten z przyczyn opisanych w ust. 2 może zostać wydłużony jednokrotnie na czas oznaczony nie dłuższy niżeli 1 (jeden) miesiąc.
5. Koszty zawarcia umowy sprzedaży lub warunkowej umowy sprzedaży Przedmiotu Sprzedaży ponosi w całości Kupujący.
6. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży bezwarunkowej Przedmiotu Sprzedaży na Kupującego przechodzi ryzyko przypadkowej utraty lub uszkodzenia Przedmiot Sprzedaży jak i też wszelkie koszty utrzymania Przedmiotu Sprzedaży.
7. Syndykowi zastrzega się prawo do wyboru notariusza.
8. W przypadku gdy cena wywoławcza jest niższa od wartości oszacowania notariusz może pobrać podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości nie niższej niżeli wartość oszacowania.
9. W przypadku gdy z przepisów powszechnie obowiązujących wynikać będzie, że konieczne jest zawarcie warunkowej umowy sprzedaży w szczególności w związku z

przysługującym podmiotom trzecim prawem pierwokupu, to do takiej umowy postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio. Zawarcie umowy przenoszącej własność nastąpi w terminie 1 (jednego) miesiąca od złożenia przez uprawnionego oświadczenia o niekorzystaniu z prawa pierwokupu albo upływu terminu na złożenie oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu.

§ 11

ZMIANA REGULAMINU ORAZ TRYB OBWIESZCZANIA O SPRZDAŻY

1. Syndyk ma prawo zmienić w każdej chwili Regulamin. Zmiana regulaminu następuje poprzez obwieszczenie jego nowej treści na stronie internetowej rbbcenter.com/ogloszenia z adnotacją o dacie dokonanej zmiany z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Oferenci, którzy złożyli oferty przed zmianą Regulaminu sprzedaży mają prawo złożyć oświadczenie o cofnięciu oferty w związku ze zmianą Regulaminu Sprzedaży najpóźniej do momentu rozpoczęcia rozpoznania ofert.
3. Do momentu uruchomienia prawidłowego strony internetowej rbbcenter.com syndyk udostępnia regulamin i operat po złożeniu zapytania mailowego na adres biuro@rbbcenter.com lub na stronach internetowych z ogłoszeniami sprzedaży jeżeli pozwalają na to względy techniczne.
4. Syndyk obwieszcza o sprzedaży na co najmniej 3 portalach internetowych branżowych lub specjalizujących się w obrocie nieruchomościami. Dopuszcza się publikację ogłoszeń w prasie o zasięgu lokalnym i ogólnokrajowym.

§ 12

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają odpowiednio przepisy powszechnie obowiązującego prawa w szczególności prawa upadłościowego.
2. Regulamin sprzedaży może być zmieniony albo odwołany bez podania przyczyny. W przypadku zmiany Regulaminu nowy tekst jest publikowany na stronie internetowej rbbcenter.com oraz (o ile to możliwe) w ogłoszeniach opublikowanych przez syndyka.
3. Syndykowi przysługuje prawo uznania bez podawania przyczyny, że Sprzedaż z wolnej ręki w trybie pisemnego zmieniania ofert nie została rozstrzygnięta. Syndykowi przysługuje nadto prawo do unieważnienia Sprzedaży z wolnej ręki w trybie pisemnego zbierania ofert w całości lub w części. Oferentom oraz Kupującemu w takim przypadku nie przysługują żadne roszczenia.
4. 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. W szczególności oferta jak i umowa sprzedaży mogą znaleźć się w aktach sprawy jak i w zbiorze dokumentów prowadzonym dla postępowania upadłościowego.

5. Wszelkie rozstrzygnięcia Syndyka są ostateczne i nie mogą podlegać zaskarżeniu z wyjątkiem sytuacji przewidzianych w odpowiednich przepisach prawa.
6. Danymi teleadresowymi Syndyka – RBBC Restrukturyzacja i Upadłości sp. z o.o.:
 - a) Adres biura w Toruniu: ul. Grudziądzka 74-76, lok. 101 87-100 Toruń,
 - b) Dane telefoniczne: +48 570 075 550,
 - c) Adres poczty elektronicznej: biuro@rbcenter.com.